พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
และ
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗



อนุสรณ์งานฌาปนกิจศพ
คุณพ่อสุทธิ์ คงคาเขตร
ณ เมรุวัดอรุณราชวราราม
๒๒ มีนาคม ๒๕๑๓



คำปรารภ

เนื่องในการฌาปนกิจศพบิดาข้าพเจ้าครั้งนี้ ข้าพเจ้าคิดว่า จะพิมพ์หนังสือเป็นบรรณาการแด่ท่านที่เคารพ ญาติ และเพื่อน ๆ ที่ได้มาร่วมงานครั้งนี้ แต่หนังสือที่จะพิมพ์นั้นอยากจะให้เป็นหนังสือที่เป็นประโยชน์แก่ประชาชนทั่ว ๆ ไป แต่โดยเหตุที่ข้าพเจ้าได้รับราชการในกรมที่ดินมา ๔๒ ปี และอยู่มาด้วยความเอาใจใส่ในผลงานของท่านอธิบดีกรมที่ดินมาถึง ๑๒ อธิบดี ข้าพเจ้าเข้าใจว่าท่านอธิบดีกรมที่ดินแต่ละท่านก็มีความปรารถนาดีต่อกรมที่ดิน จนในขณะนี้มีประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นประมวลกฎหมายฉบับสุดท้าย ข้าพเจ้าอยากให้ท่านทั้งหลายได้ทราบถึงความมุ่งหมายในการออกประมวลกฎหมายที่ดินและผลของการปฏิบัติตามกฎหมายนี้ในระยะ ๑๕ ปี ได้บรรลุผลไปสู่เป้าหมายเพียงไร

การออกประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แสดงเจตนาอันสูงส่ง เพื่อประโยชน์ของรัฐและประชาชนโดยตั้งเป้าหมายไว้ให้ประชาชนทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยและที่ทำมาหากิน เป็นรากฐานในการที่จะให้ประชาชนได้รับความสุข

ในการออกประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ ก็เป็นที่ตระหนักกันดีว่า ออกได้ยากเย็น เพราะเจตนารมย์อันสูงส่งของประมวลกฎหมายที่ดินนั้นเป็นที่วิพากย์วิจารณ์กันว่าจะเป็นการก่อความเดือดร้อนแก่ประชาชน และการที่จะดำเนินการให้ไปสู่เป้าหมายนั้นเป็นไปได้ยาก

กาลเวลาเท่านั้นจะเป็นเครื่องตัดสินว่า การออกประมวลกฎหมายที่ดินนั้นจะดำเนินการไปสู่เป้าหมายสมเจตนาหรือไม่ และเป็นการก่อให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนตามที่วิพากย์วิจารณ์กันหรือไม่ เมื่อสามารถออกประมวลกฎหมายที่ดินได้แล้วภารกิจของกรมที่ดินซึ่งจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายก็เพิ่มขึ้น ในการจัดสรรที่ดินให้ราษฎรมีที่ทำกิน การทำแผนที่ที่ดินที่มีการถือครองและการจดทะเบียน ฯลฯ

เวลา ๑๕ ปี ได้ผ่านมาเป็นเครื่องพิสูจน์ผลของการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินได้แล้วว่า การที่จะดำเนินการไปสู่เป้าหมายตามเจตนารมย์อันสูงส่งนั้นเป็นไปได้ยากยิ่ง

ในการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนนั้นจะดำเนินการไปได้อย่างไร ในเมื่อกรมที่ดินมีเครื่องมือไม่เพียงพอ ก็กลับเป็นเรื่องก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น

ในการดำเนินการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิที่ดินเพื่อประโยชน์ในทางสังคมและเศรษฐกิจ ดำเนินการไปได้สมความมุ่งหมาย เพราะขาดทั้งกำลังเครื่องมือและกำลังคน ถ้าคงดำเนินการอยู่ เช่นที่ดำเนินการมา อีก ๑๐๐ ปี ก็ไม่เสร็จ จึงไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่ออกประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนในเรื่องการจดทะเบียนที่ดินที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิก็เป็นไปด้วยความล่าช้ามีกำลังไม่สัมพันธ์กับงาน การควบคุมไม่รัดกุมพอสมควร

ข้าพเจ้าเขียนคำปรารภ ทั้งนี้ก็ด้วยอยากจะให้ได้ช่วยกันพิจารณา เพราะเวลาได้ผ่านมาเป็นเครื่องชี้ชัดว่า รัฐ ไม่สามารถที่จะจัดให้ประชาชนทุกคนมีที่อยู่อาศัยและที่ทำมาหากินได้ตลอดทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามเจตนารมย์อันสูงส่งนั้น ยังไม่มีทาง การออกประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการออกกฎหมายข้ามขั้น ผู้ออกสร้างมโนภาพว่าจะให้ประชาชนได้รับความสมบูรณ์พูนสุข แต่รัฐไม่พร้อมที่จะดำเนินการตามเจตนารมย์นั้นได้ เพราะรัฐขาดทั้งกำลังคนและกำลังเงิน เมื่อไม่สามารถที่จะดำเนินการตามเจตนารมย์ได้ ย่อมจะนำความยุ่งยากและเดือดร้อนมาสู่ประชาชนดังเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ทุกท่านย่อมมีความปรารถนาดีต่อชาติบ้านเมืองด้วยกันทุกคน แต่คนที่มีสติปัญญา มีอำนาจ สร้างมโนภาพที่จะให้เป็นคุณเป็นประโยชน์ต่อชาติบ้านเมือง หากความคิดเห็นตามมโนภาพนั้นยังไม่ถึงกาลเวลา ย่อมนำความเดือดร้อนมาสู่ประชาชนของชาติด้วย หากอะไรที่สร้างไว้ผิดพลาดก็ขอให้ช่วยกันแก้ไขอย่าให้เป็นที่เดือดร้อนแก่ประชาชนได้ ก็ขอได้โปรดช่วยกันแก้ไขด้วย.

พิเศษ คงคาเขตร



นายสุทธิ์ คงคาเขตร

ชาตะ ปีมะเส็ง พ.ศ. ๒๔๒๓

มรณะ ปีวอก ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๒

ประวัติ

ของ

นายสุทธิ์ คงคาเขตร

นายสุทธิ์ คงคาเขตร เกิดเมื่อ พ.ศ. ๒๔๒๓ ณ ตำบลบางกระทึก อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม เป็นบุตรนายคร้าม นางทิม พ่อมีพี่น้องมาก เพราะปู่มีภรรยาหลายคน พ่อมีพี่น้องร่วมมารดา รวม ๓ คน คือ

๑. นายแสน คงคาเขตร

๒. นายสุทธิ์ คงคาเขตร

๓. นางจ่าง น้อยมณี

นายสุทธิ์ คงคาเขตร ได้อยู่กินกับนางพิมพ์ คงคาเขตร และเกิดบุตรด้วยกัน รวม ๖ คน คือ

๑. นายเยี่ยม คงคาเขตร

๒. นางเยื่อน สมปาง

๓. นายพิเศษ คงคาเขตร

๔. นายแวว คงคาเขตร

๕. ร.ต.ต. ปรีชา คงคาเขตร

๖. นายหล่อ คงคาเขตร

พ่อเป็นเกษตรกรซึ่งมีความมานะอดทนยิ่งยวด เพราะมีบุตรหลายคน มีแต่ความปรารถนาดีที่จะให้ลูก ๆ ได้มีการศึกษา แต่ก็ไม่สามารถที่จะทำได้ ต้องเป็นเกษตรกรตลอดชีวิตเป็นเวลา ๘๘ ปี แต่ก็ไม่สามารถที่จะมีที่ดินเป็นของตนเองได้

พ่อเป็นคนใจบุญและโอบอ้อมอารี มีใจเผื่อแผ่เพื่อนบ้าน จะไปอยู่เมืองไหนก็เป็นที่เคารพรักใคร่ของเพื่อนบ้าน

ในที่สุด ลูกขออำนาจกุศลผลบุญที่พ่อได้กระทำไว้และลูก ๆ ได้ช่วยกันบำเพ็ญกุศลเพื่ออุทิศให้พ่อจงได้เป็นพลวปัจจัย ให้บังเกิดผลแด่ดวงวิญญาณของพ่อให้ไปสุคติในสัมปรายภพเทอญ.



ตั้งศพบำเพ็ญกุศล

สารบาญ

หน้า



พระราชบัญญัติ

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๙๗

เป็นปีที่ ๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรที่จะประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นต้นไป

มาตรา ๔ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ซึ่งประกาศเปลี่ยนนามพระราชบัญญัติ เมื่อรัตนโกสินทร์ศก ๑๒๔ เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง

(๒) พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๗

(๓) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒

(๔) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๓

(๕) พระราชบัญญัติแก้ไขข้อความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

(๖) พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘

(๗) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๘) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๙) พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อค้ากำไร พุทธศักราช ๒๔๘๕

(๑๐) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๑) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๒) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๒

(๑๓) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๔) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๓ และ

(๑๕) บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่น ๆ ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในประมวลกฎหมายที่ดิน หรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา[๑]

ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดินไม่แจ้งภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

มาตรา ๖ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ และผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว ให้มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับบุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ถ้าไม่ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง[๒] และให้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ คงใช้บังคับต่อไป

มาตรา ๗ ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองไว้แล้ว ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ และยังมิได้รับคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตยังมีสิทธิที่จะมาขอคำรับรองจากนายอำเภอได้จนกว่าจะครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับจากวันสิ้นสุดเวลาแห่งการจับจองตามพระราชบัญญัติดังกล่าว

---

๑. รัฐมนตรีได้ออกประกาศเรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ในกรณีระยะเวลาแห่งการจับจองดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลง ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากปรากฏการทำประโยชน์จากที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองอยู่ในสภาพที่จะพึงขอคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์ดังกล่าวแล้วได้ ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอเพื่อขอคำรับรองเสียภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจอง เว้นแต่นายอำเภอได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

มาตรา ๘ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง[๓]

ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมฤดก

มาตรา ๙ ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้

มาตรา ๑๐ ที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงเป็นที่หวงห้ามต่อไป

มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

มาตรา ๑๒ บุคคลใดจะได้มาซึ่งที่ดินโดยมีสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อซึ่งได้กระทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้จดแจ้งสัญญานั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด[๔] ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อได้มีการซื้อขายไปตามสัญญาเช่นว่านั้น ให้ถือเสมือนว่าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อมีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

---

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๔. รัฐมนตรีได้กำหนดไว้ในคำสั่งที่ ๑๓๗๙/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

มาตรา ๑๓ บุคคลใดได้ขายฝากที่ดินไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้ทำการไถ่ถอนที่ดินนั้น เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับแล้ว ให้ถือเสมือนว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

มาตรา ๑๔ บุคคลใดได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ให้นายอำเภอมีอำนาจดำเนินการตามนัยแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ต่อไปจนถึงที่สุดได้

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ป. พิบูลสงคราม

นายกรัฐมนตรี

ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑

บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

"ที่ดิน" หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบจอง" หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

"หนังสือรับรองการทำประโยชน์" หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

"ใบไต่สวน" หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

"โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

"การรังวัด" หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

"การค้าที่ดิน" หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้ และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้

"อธิบดี" หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒ ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ

มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น

มาตรา ๔ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย

มาตรา ๕ ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

มาตรา ๖ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับเป็นต้นไป บุคคลใดมีสิทธิในที่ดิน หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้ ให้เป็นอันหมดสิทธิในที่ดิน และให้ที่ดินตกเป็นของรัฐ

(๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่ดินที่ใช้เป็นที่บ้าน หรือที่สวนไม้ยืนต้นเกินกำหนดห้าปีติดต่อกัน

(๒) สำหรับที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน และที่ดินนั้นใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นเกินกำหนดสามปีติดต่อกัน

มาตรา ๗ ให้อธิบดีมีหน้าที่สำรวจ จำแนก และทำสำมะโนที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติ และความเหมาะสมแก่การทำประโยชน์ เพื่อประโยชน์ของรัฐและประชาชน

มาตรา ๘ บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี อำนาจหน้าที่ดั่งว่านี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น หากภายหลังปรากฏว่าราษฎรมิได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้วก็ดี หรือรัฐหาที่ดินอื่นให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนก็ดี ให้ถอนสภาพที่ดินนั้นได้ การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินที่จะถอนสภาพนั้นด้วย

บรรดาที่ดินดังกล่าวในวรรคแรกนั้น เมื่อมีเหตุผลอันสมควร รัฐมนตรีมีอำนาจที่จะจัดขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองได้ ในกรณีเช่นว่านี้ ที่ดินนั้นอาจโอนต่อไปยังเอกชนได้ แต่ต้องกระทำโดยพระราชบัญญัติ

มาตรา ๙ ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้ ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครอง หรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ห้ามมิให้บุคคลใด

(๑) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้างหรือเผาป่า

(๒) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ

(๓) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

มาตรา ๑๐ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ให้อธิบดีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ ในการจัดหาผลประโยชน์ ให้รวมถึงจัดทำให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง[๕] แต่สำหรับการขาย การแลกเปลี่ยน และการให้เช่าซื้อที่ดินต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ตามความในมาตรานี้ ให้คำนึงถึงการที่จะสงวนที่ดินไว้ให้อนุชนรุ่นหลังด้วย

มาตรา ๑๑ การจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งที่ดินของรัฐตามนัยดังกล่าวมาในมาตราก่อนนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๖]

มาตรา ๑๒ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง รัฐมนตรีมีอำนาจให้สัมปทาน ให้ หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๗]

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้

มาตรา ๑๓ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดขึ้น

จังหวัดใดมีความจำเป็นที่จะต้องตั้งที่ทำการที่ดินมากกว่าหนึ่งแห่งให้รัฐมนตรีมีอำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้นโดยให้สังกัดอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด

การจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๒

การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

มาตรา ๑๔ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ" ประกอบด้วยรัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ อธิบดีเป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่งและผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่น้อยกว่าเก้าคนแต่ไม่เกินยี่สิบคนซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง

๕–๖. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐)

๗. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓)

มาตรา ๑๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนดเวลาสี่ปี ในวาระเริ่มแรกเมื่อครบกำหนดสองปีให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจับสลากออกจากตำแหน่งกึ่งหนึ่ง

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่พ้นจากตำแหน่ง คณะรัฐมนตรีจะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอีกก็ได้

มาตรา ๑๖ นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระตามความในมาตรา ๑๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษหรือความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(๔) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง

ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรานี้ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการแทน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๗ การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงเป็นองค์ประชุม

มาตรา ๑๘ ในเมื่อประธานไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการเลือกตั้งกันขึ้นเองเป็นประธาน

มาตรา ๑๙ การลงมติวินิจฉัยข้อปรึกษานั้นให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นประมาณ

กรรมการคนหนึ่งย่อมมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้ามีจำนวนเสียงลงคะแนนเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๒๐ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) วางโครงการจัดที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้บุคคลมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัย และประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพตามควรแก่อัตภาพ โดยให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ

(๒) วางโครงการเพื่อสงวนและบำรุงดิน

(๓) ประสานงานกับทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับที่ดิน

(๔) พิจารณาสงวนที่ดินตามความต้องการของทบวงการเมือง

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ และ

(๖) วางระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ตาม (๑) (๒) (๓) (๔) และ (๕)

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการจัดที่ดินได้ และถ้าสามารถทำได้ ให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบอำนาจไปนั้นโดยไม่ชักช้า และเพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้เจ้าพนักงานของทบวงการเมืองเช่นว่านั้นมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายนี้

ในการมอบอำนาจให้ทบวงการเมืองดำเนินการตามความในวรรคก่อน รัฐมนตรีจะให้ทบวงการเมืองเช่นว่านั้นเบิกเงินในงบประมาณของกรมที่ดิน ไปใช้จ่ายตามรายการในงบประมาณแทนกรมที่ดินก็ได้

มาตรา ๒๒ ให้รัฐมนตรีและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีมอบหมายมีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใด ๆ มาชี้แจงข้อเท็จจริงหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

(๒) เข้าไปยังสถานที่หรือที่ดินของทบวงการเมือง องค์การของรัฐหรือเอกชนเพื่อตรวจสอบเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง เรียกเอกสาร หลักฐาน หรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้อง จากบุคคลที่อยู่ในสถานที่หรือที่ดินเช่นว่านั้นมาตรวจพิจารณาได้ตามความจำเป็น ในการนี้บุคคลเช่นว่านั้นต้องให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร

มาตรา ๒๓ ในการใช้อำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่

และเจ้าพนักงานของทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๒๑ ต้องมีบัตรประจำตัว และแสดงแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๒๔ ให้ถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมายนี้ เป็นเจ้าพนักงานตามความหมายในกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา ๒๕ เพื่อประโยชน์ที่จะวางโครงการจัดการที่ดิน ตามความในมาตรา ๒๐ (๑) คณะกรรมการจะจัดให้มีการสำรวจที่ดินก็ได้

เมื่อเป็นการสมควรจะสำรวจที่ดินในท้องที่ใด ให้คณะกรรมการประกาศท้องที่นั้นเป็นเขตสำรวจที่ดินในราชกิจจานุเบกษา และให้ปิดประกาศนั้น ณ ที่ว่าการอำเภอและบ้านกำนันในตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจ ประกาศของคณะกรรมการดังกล่าวให้มีแผนที่ประเมินเขตที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตสำรวจที่ดินไว้ท้ายประกาศด้วย แผนที่ดังกล่าวนี้ให้ถือว่าเป็นส่วนแห่งประกาศ

มาตรา ๒๖ ภายในเขตสำรวจที่ดินตามความในมาตรา ๒๕ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตสำรวจที่ดิน มีหน้าที่

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง* ในกรณีเช่นนี้จะแจ้งให้บุคคลอื่นแจ้งแทนก็ได้

(๒) นำหรือจัดให้บุคคลอื่นนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิหรือครอบครองอยู่ ในเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากพนักงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

(๓) ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่เป็นจริง ในกรณีที่จัดให้บุคคลอื่นนำชี้เขตที่ดินให้บุคคลซึ่งนำชี้เขตที่ดินเป็นผู้รับรองการสำรวจที่ดินแทน

มาตรา ๒๗ นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งรวมให้ถึงรายการดั่งต่อไปนี้ด้วย คือ

---

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๐๔)

(๑) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครอง

(๒) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง

(๓) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ

(๔) หลักเกณฑ์การชดใช้ทุนที่ได้ลงไปในที่ดินนั้น และการเรียกค่าธรรมเนียมบางอย่าง

(๕) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน

ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๒๘ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วรายงานคณะกรรมการ

ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๙ ในการดำเนินการตามความในมาตรา ๒๗ ที่ดินที่ได้รับมาโดยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ตั้งอยู่ในท้องที่ใด ให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่นั้นได้รับได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อก่อน ต่อเมื่อมีที่ดินเหลืออยู่ จึงให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อต่อไป

มาตรา ๓๐ เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้ครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้โดยเร็ว

มาตรา ๓๑ ภายในห้าปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินตามมาตรา ๓๐ ผู้เป็นเจ้าของจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ นอกจากการตกทอดทางมรดก

ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคก่อน ที่ดินย่อมไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

บทบัญญัติในมาตรานี้มิให้ใช้บังคับในกรณีที่บุคคลได้มาซึ่งที่ดิน โดยรัฐมิได้ให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ



มาตรา ๓๒ บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา ๓๐ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที

ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวในวรรคก่อน ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม

คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด

มาตรา ๓๓ ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมิได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองต่อไป

หมวด ๓

การกำหนดสิทธิในที่ดิน

**มาตรา ๓๔ นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ บุคคลจะมีสิทธิในที่ดินได้ดังต่อไปนี้*

(๑) ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่เกิน ๕๐ ไร่

(๒) ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน ๑๐ ไร่

(๓) ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๕ ไร่

(๔) ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ไม่เกิน ๕ ไร่

ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีบทบัญญัติเป็นอย่างอื่นในประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๓๕ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดเขตที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ในเขตที่ดินเช่นว่านี้ บุคคลจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือเพื่อการอุตสาหกรรมมิได้

---

* มาตรา ๓๔–๔๙ ยกเลิกโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

มาตรา ๓๖ การกำหนดสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๓๔ มิให้กระทบกระเทือนแก่ผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และแก่ที่ดินดั่งต่อไปนี้ด้วย

(๑) ที่ดินของทบวงการเมือง องค์การของรัฐและสหกรณ์

(๒) ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงพยาบาล โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย และวัดวาอาราม

มาตรา ๓๗ ภายใต้บังคับมาตรา ๓๙ และมาตรา ๔๓ ถึงมาตรา ๔๘ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม หรือที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแล้ว แต่กรณีมีจำนวนเท่ากับหรือมากกว่าจำนวนตามสิทธิที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ เป็นอันหมดสิทธิที่จะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินอีกไม่ว่าในท้องที่ใดเว้นแต่เมื่อมีการจำหน่ายจ่ายโอนสิทธิในที่ดิน เดิมไปแล้วก็ให้มีสิทธิในที่ดินใหม่ได้แต่รวมแล้วต้องไม่เกินสิทธิในที่ดินตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ ทั้งนี้ไม่ว่าการได้มานั้น จะเป็นโดยการซื้อขาย ให้ อายุความ หรือโดยวิธีอื่นใด นอกจากกรณีดั่งบัญญัติไว้ในมาตรา ๗๒๙ หรือมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกรณีรับมรดก

มาตรา ๓๘ บุคคลใดมีที่ดินเกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ ต้อง

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ว่า ตนมีสิทธิในที่ดินประเภทใดเท่าใด ภายในระยะเวลาที่รัฐมนตรีจะได้ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา[๙]

การแจ้งให้ปฏิบัติตามแบบ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๐]

(๒) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงในขณะที่ทำนิติกรรม ในกรณีที่ข้อเท็จจริงแห่งสิทธิในที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไป

มาตรา ๓๙ ภายใต้บังคับมาตรา ๓๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยบัญญัติมาตรา ๗๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เชื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับแล้วขณะที่ดินที่ได้มานั้นเมื่อรวมกับที่ดินที่บุคคลนั้นมีอยู่เดิมเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๔ ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเจ็ดปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น ถ้าบุคคลนั้นไม่สามารถจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นได้ ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นแก่บุคคลอื่นได้

---

๙. รัฐมนตรีได้ประกาศเรื่องแจ้งการมีที่ดินเกินกว่าสิทธิ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๔๙๘

๑๐. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินร่วมกันให้คำนวณแยกที่ดินอันบุคคลพึงมีได้ตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ตามส่วนของแต่ละคน

มาตรา ๔๑ บุคคลที่มีสามี ภริยา หรือบุตรอาจได้มาหรือถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลเช่นว่านั้น เท่าที่บุคคลเช่นว่านั้นจะพึงมีได้ตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

ในกรณีดั่งกล่าวนี้ ภริยา สามี หรือบิดามารดา จะต้องแจ้งข้อความตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๓๘ (๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ในกรณีที่ได้สิทธิในที่ดินมาเมื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับแล้ว ให้แจ้งข้อความดั่งกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหกสิบวัน นับแต่วันได้สิทธิในที่ดินนั้นมา แล้วจึงจะถือว่ามีสิทธิในที่ดิน เพื่อประโยชน์ของสามี ภริยา หรือบุตร แล้วแต่กรณีได้ ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ถือเสมือนว่าสามี ภริยา หรือบุตรเช่นว่านั้น ถือสิทธิในที่ดินด้วยตนเองตามประมวลกฎหมายนี้

ถ้าสามี ภริยา หรือบุตรดั่งกล่าวในวรรคแรกถึงแก่ความตาย บุคคลที่ถือสิทธิเพื่อประโยชน์ของสามี ภริยา หรือบุตรแล้วแต่กรณี เป็นอันหมดสิทธินั้นต่อไปนับตั้งแต่วันที่สามี ภริยา หรือบุตรดั่งกล่าวตาย และให้นำความในมาตรา ๓๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าสามี ภริยา หรือบุตรดั่งกล่าวในวรรคแรกประสงค์จะได้มาหรือถือสิทธิในที่ดินอื่นเพื่อตนเอง บุคคลที่ถือสิทธิเพื่อประโยชน์ของสามี ภริยา หรือบุตรแล้วแต่กรณีเป็นอันหมดสิทธิที่จะถือประโยชน์ของบุคคลดั่งกล่าวนั้นต่อไป นับแต่วันที่สามี ภริยา หรือบุตรดั่งกล่าวได้มาหรือถือสิทธิในที่ดินอื่นเพื่อตนเอง ทั้งนี้เพียงเท่าจำนวนที่บุคคลดั่งกล่าวได้มาหรือถือสิทธิในที่ดินนั้น และให้นำความในมาตรา ๓๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกรณีรับมรดก

มาตรา ๔๒ บุตรซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วอาจได้มาหรือถือสิทธิ เพื่อประโยชน์ของบิดามารดาเท่าที่บิดามารดาจะพึงมีได้ตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ในเมื่อบิดามารดายินยอม และให้นำความในมาตรา ๔๑ วรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้ามาใช้บังคับโดยอนุโลม

ความในมาตรานี้มิให้ใช้บังคับในกรณีที่บิดาหรือมารดาเป็นคนต่างด้าว

มาตรา ๔๓ ที่ดินส่วนใดที่เจ้าของแจ้งว่าได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ การกุศลสาธารณหรือสาธารณูปโภค คณะกรรมการจะพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินส่วนนั้นตามสมควรก็ได้

มาตรา ๔๔ ที่ดินส่วนใดที่เจ้าของแจ้งว่าได้ใช้เพื่อเป็นสุสานของตระกูล คณะกรรมการจะพิจารณาอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินส่วนนั้นจำนวนไม่เกิน ๑ ไร่ เว้นแต่กรณีจำเป็นคณะกรรมการจะอนุญาตให้ขยายจำนวนที่ดินไปอีกเท่าที่จำเป็น แต่ไม่เกิน ๑ ไร่ก็ได้

มาตรา ๔๕ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเกินกว่าที่อนุญาตไว้ในประมวลกฎหมายนี้และส่วนที่เกินนั้นไม่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่พึงมีตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ จะขออนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อให้มีสิทธิในที่ดินนั้นต่อไปได้ ก็ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าที่ดินส่วนที่เกินนั้นไม่สามารถนำไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ได้ หรือใช้ได้โดยไม่คุ้มค่า หรือถ้าให้จำหน่ายจะเป็นการบั่นทอนอาชีพของผู้มีสิทธิในที่ดินโดยไม่สมควร ก็ให้คณะกรรมการอนุญาต

มาตรา ๔๖ ที่ดินเกษตรกรรมในท้องที่ใดให้ประโยชน์ในการเกษตรน้อย สมควรจะให้บุคคลมีสิทธิในที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้บุคคลมีสิทธิในเนื้อที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

มาตรา ๔๗ บุคคลใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการเกษตรเกินกว่าอนุญาตไว้ในมาตรา ๓๔ หรือมาตรา ๔๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หากแสดงได้ว่าตนมีความสามารถและมีปัจจัยที่จะทำที่ดินนั้นให้เป็นประโยชน์ได้ ทั้งตนจะเป็นผู้อำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง ให้ทำคำร้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานอ้างอิงประกอบคำร้อง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ก็ให้เสนอเรื่องราวต่อคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัย

คณะกรรมการจะสั่งอนุญาตให้มีสิทธิในที่ดินตามที่เห็นสมควร โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข คณะกรรมการจะสั่งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนภายในกำหนดหนึ่งปีก็ได้ ถ้าผู้ขออนุญาตไม่จำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๔๘ บุคคลใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่อนุญาตไว้ในประมวลกฎหมายนี้หากแสดงได้ว่าการประกอบการอุตสาหกรรมนั้นหรือการขยายการประกอบการอุตสาหกรรมนั้นจำเป็นต้องใช้ที่ดินมีจำนวนเกินกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้จริง ให้ทำคำร้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานอ้างอิงประกอบคำร้อง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ก็ให้เสนอเรื่องต่อคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัย

คณะกรรมการจะสั่งอนุญาตให้มีสิทธิในที่ดินตามที่เห็นสมควรโดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข คณะกรรมการจะสั่งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนภายในกำหนดหนึ่งปีก็ได้ ถ้าขออนุญาตไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๔๙ ภายใต้บังคับมาตรา ๓๙ มาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘ ผู้ใดมีที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายอนุญาตไว้เป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้นั้นจำหน่ายที่เกินนั้นภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบว่ามีการฝ่าฝืน ถ้าไม่จำหน่ายภายในเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๐ ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๑] และให้อธิบดีมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่จำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปี ให้อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี

อำนาจตามความที่กล่าวในวรรคแรกนั้น เมื่ออธิบดีเห็นเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้

มาตรา ๕๑ ในกรณีที่อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด

---

๑๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อธิบดีเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวรคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาตตุลาการนั้นให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความในมาตรา ๕๒ ให้อธิบดีมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินของผู้ใดตามนัยแห่งประมวลกฎหมายนี้ โดยวิธีเช่าซื้อหรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจำหน่ายตามมาตรา ๓๙ ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในห้าปี

(๒) กรณีการจำหน่ายตามมาตราอื่น ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในสิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

มาตรา ๕๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบ หรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

หมวด ๔

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๕๖ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดั่งกล่าวมาแล้วนั้น ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง[๑๒]

มาตรา ๕๗ แบบโฉนดที่ดินให้มีข้อความสำคัญดั่งต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีกรรมสิทธิ์ ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้น แสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ และให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย ให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

โฉนดที่ดินดั่งกล่าวนี้ให้ทำเป็นคู่ฉบับ รวมสองฉบับ มอบให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายไว้ก็ได้ ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

มาตรา ๕๘ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้ออกโฉนดที่ดินในท้องที่จังหวัดใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดเขตท้องที่เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะไปเดินสำรวจทำการรังวัดที่ดินตามความในวรรคก่อน ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศล่วงหน้าในท้องที่ซึ่งจะรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินของตนตามวันและเวลาที่กำหนด

ผู้มีสิทธิในที่ดินตามความในวรรคก่อนจะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินของตนก็ได้

---

๑๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะรายมาขอออกโฉนดที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นเป็นการสมควรตามหลักเกณฑ์ ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้

มาตรา ๖๐ ในการออกโฉนดที่ดินตามความในมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๙ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันก็ให้ดำเนินการตามความตกลงนั้น แต่ถ้าไม่ตกลงกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินเสนอเรื่องพร้อมทั้งความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อพิจารณาสั่งการ

เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งแก่คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องหรือร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องหรือร้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะพิพากษาหรือมีคำสั่งประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องหรือร้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่ง

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดแจ้งรายการทะเบียนที่ดินนั้นมาแก้ไขให้ถูกต้อง หรือเพิกถอนเสียได้

ก่อนที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนตามความในวรรคแรก ให้แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยตรงล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อให้โอกาสโต้แย้งคัดค้าน เมื่ออธิบดีพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

มาตรา ๖๒ บรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิจารณาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย

มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๔ ถ้าโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน มาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

หมวด ๕
การรังวัดที่ดิน

มาตรา ๖๕ การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง[๑๓]

มาตรา ๖๖ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานมีอำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี

ในกรณีต้องสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ในที่ดินของผู้ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น

ในการรังวัด เมื่อมีความจำเป็นและโดยสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะ ขุดดิน ตัด รานกิ่งไม้ หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่กีดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็นทั้งนี้ให้ระลึกถึงการที่จะให้เจ้าของได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

---

๑๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

มาตรา ๖๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดทำหลักหมายเขตที่ดิน หรือได้สร้างหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ลงไว้ในที่ใด ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่นั้นไปจากที่เดิม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๖๘ เมื่อบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องกระทำการตามความในมาตรา ๖๗ ให้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขออนุญาต

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ ภายในสิบห้าวันนับจากวันทราบคำสั่งไม่อนุญาต ให้รัฐมนตรีสั่งภายในหกสิบวันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ถ้ารัฐมนตรีไม่สั่งภายในกำหนดหกสิบวันดั่งกล่าวในวรรคก่อน ให้ถือว่าอนุญาต

มาตรา ๖๙ เมื่อเป็นการสมควรจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางในท้องที่ใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การประกาศให้ทำหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบด้วย และให้แจ้งกำหนดวัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ผู้มีสิทธิในที่ดินตามในวรรคก่อน จะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัด สอบเขตที่ดินของตนก็ได้

ที่ดินที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้ส่งคืน

มาตรา ๗๐ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

(๑) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน

(๒) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๗๑ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทนสำหรับที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา และเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือที่มีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๒) นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน สำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้นสำหรับกรณีอื่นนอกจากระบุไว้ใน (๑)

มาตรา ๗๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๗๓ เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามสมควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๗๕ การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมีโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลง หรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

มาตรา ๗๖ ในกรณีขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ให้ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑

การจดทะเบียนดังกล่าวในวรรคก่อน ให้จดแจ้งในใบไต่สวน อนุโลมตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๔]

มาตรา ๗๘ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๕]

มาตรา ๗๙ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินแล้ว ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินเป็นบางส่วน ต้องให้เจ้าพนักงานหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน เมื่อได้รังวัดแบ่งแยกเสร็จแล้ว ถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อนแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่ให้

สำหรับที่ดินที่มีใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘๐ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนอง หรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้เจ้าของที่ดิน หรือผู้ขายฝากนำโฉนดที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

๑๔–๑๕ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินตรวจเป็นการถูกต้องก็ให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น

สำหรับที่ดินที่มีใบไต่สวน ให้นำความดั่งกล่าวข้างต้นมาใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๘๑ การได้มาซึ่งที่ดินทางมรดก ให้ผู้ขอรับมรดกทำหลักฐานหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน และประกาศให้ทราบในที่เปิดเผยในสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาในที่ว่าการอำเภอ และในบริเวณที่ดินมีกำหนดหกสิบวัน เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งและหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ร้องมีสิทธิในการรับมรดกก็ให้จดทะเบียนตามคำขอ

ในกรณีที่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้ฝ่ายนั้นไปฟ้องร้องกันเองยังศาล ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง แต่ในกรณีที่เจ้ามรดกตายไปยังไม่ถึงหนึ่งปี ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดเวลาให้ไปฟ้องร้องกันเองได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีกับหกสิบวัน นับแต่วันเจ้ามรดกตาย

มาตรา ๘๒ ในกรณีที่มีผู้มายื่นคำขอเป็นผู้จัดการมรดกหรือทรัสตีที่ก่อตั้งทรัสต์ขึ้นไว้แล้ว โดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๖ เกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วจึงให้รับจดทะเบียนจัดการมรดกหรือทรัสตีได้

มาตรา ๘๓ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ให้ทำได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเห็นสมควรให้รับอายัดไว้ได้ไม่เกินกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ขออายัดโดยให้ผู้นั้นไปดำเนินการทางศาล เมื่อศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

หมวด ๗

การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

มาตรา ๘๔ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาธอลิกมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่เป็นการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนการได้มาซึ่งที่ดินที่มีอยู่แล้ว ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และการได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามโดยทางบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามในจังหวัดที่มีตำแหน่งดะโต๊ะยุติธรรม

มาตรา ๘๕ ในกรณีที่นิติบุคคลได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๔ เมื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับแล้ว ให้นิติบุคคลดั่งกล่าวจัดการจำหน่ายภายในห้าปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๘

การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

มาตรา ๘๖ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย

ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดั่งกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน

การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง[๑๖] และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

มาตรา ๘๗ จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้

(๑)	ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน	๑ ไร่
(๒)	ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน	๑ ไร่
(๓)	ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน	๑๐ ไร่
(๔)	ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน	๑๐ ไร่
(๕)	ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน	๑ ไร่
(๖)	ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน	๕ ไร่
(๗)	ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน	๑/๒ ไร่

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๕๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘๘ บทบัญญัติมาตรา ๘๗ มิให้กระทบกระเทือนแก่ที่ดินของคนต่างด้าวที่มีอยู่แล้ว เกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๗ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่ากำหนด หรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้อีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนดตามมาตรา ๘๗

มาตรา ๘๙ เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใด ผู้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ตามจำนวนที่ไม่เกินกำหนดในมาตรา ๘๗ ถ้าจะไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต้องแจ้งให้ทราบตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๗] ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

๑๖–๑๗. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

คนต่างด้าวผู้ใดประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่ ขอให้อนุญาตใหม่ต่อรัฐมนตรีตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๘] ถ้ารัฐมนตรีเห็นสมควรก็ให้มีอำนาจอนุญาต

มาตรา ๙๐ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๒ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้นั้น ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๓ คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้

มาตรา ๙๔ บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

---

๑๘. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

มาตรา ๙๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๖ เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๓๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๙

การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา ๙๗ นิติบุคคลดั่งต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(๑) บริษัทจำกัดที่มีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละยี่สิบเก้า หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(๒) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว บรรดาที่มีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

*(๕) *นิติบุคคลใดในมาตรานี้ที่ผู้จัดการ หรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว*

มาตรา ๙๘ ในกรณีที่นิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๙๗ เข้าเป็นเจ้าของทุน หรือเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตราก่อนให้ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวนี้เป็นคนต่างด้าว

มาตรา ๙๙ ในกรณีที่นิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ จะได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน ให้นำบทบัญญัติตามความในหมวด ๘ และหมวด ๑๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และให้นิติบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไป

มาตรา ๑๐๐ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๑๐
การค้าที่ดิน

มาตรา ๑๐๑ บุคคลใดประสงค์จะทำการค้าที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะรายที่ดินจากรัฐมนตรี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๙]

ในการอนุญาตนั้น รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

มาตรา ๑๐๒ ในกรณีที่ผู้ทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขก็ดี ไม่สามารถขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดินได้หมดภายในเวลาสามปี นับแต่วันได้รับอนุญาตก็ดี ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

---

* ยกเลิกโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

๑๙. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

หมวด ๑๑
ค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓ เมื่อมีผู้มาขอให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัด หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอให้ทำธุระอื่น ๆ เกี่ยวกับที่ดิน ให้ผู้นั้นเสียเงินค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง[๒๐] แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๑๐๔ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งแสดงจำนวนทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียม ให้ผู้ขอแสดงราคาทรัพย์ตามความจริง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดจำนวนราคาทรัพย์ตามราคาตลาดในขณะนั้น และให้มีอำนาจสอบสวนพยานหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาได้

มาตรา ๑๐๕ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม" มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๗ คน แต่ไม่เกิน ๙ คน ซึ่งรัฐมนตรีจะได้แต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีหน้าที่พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัด มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๕ คน แต่ไม่เกิน ๗ คน เพื่อพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่จังหวัดนั้น ๆ

มาตรา ๑๐๖ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า จำนวนทุนทรัพย์ที่แสดงไว้นั้นน้อยกว่าสมควร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกค่าธรรมเนียมโดยอาศัยหลักฐานหรือตามระเบียบการที่รัฐมนตรีกำหนด ถ้าไม่เป็นอันตกลงกันได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจนำเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด เมื่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นควรประเมินทุนทรัพย์เท่าใดแล้ว ก็ให้พนักงาน

---

๒๐. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

เจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าผู้ขอจดทะเบียนไม่พอใจ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้ก่อน และให้ผู้ขอจดทะเบียนอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ โดยเสนอผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดเท่าใดก็ให้ถือเป็นอันยุติเฉพาะคราวนั้น ทั้งนี้ เว้นแต่คู่กรณีจะขอจดทะเบียนโดยยินยอมเสียค่าธรรมเนียมชั่วคราวตามที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนทันที ส่วนการอุทธรณ์ให้ดำเนินต่อไป เมื่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์สั่งประการใดแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปตามนั้น

หมวด ๑๒

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๑๐๗ ผู้มีสิทธิในที่ดินผู้ใดไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินของตนและไม่ตั้งตัวแทนเพื่อการนั้นตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ตามความในมาตรา ๕๘ หรือมาตรา ๖๙ หรือผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๖ หรือมาตรา ๗๐ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา ๑๐๘ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๖๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา ๑๐๙ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘ มาตรา ๖๗ หรือมาตรา ๗๕ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๐ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๑ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ หรือมาตรา ๑๐๑ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามความในมาตรา ๑๐๒ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๒ นิติบุคคลใด

(๑) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(๓) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๗ วรรคสอง

(๔) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๙ หรือ

(๕) ค้าที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๑๐๑ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามความในมาตรา ๑๐๒ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๑๑๓ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

อัตราค่าธรรมเนียมท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน

---

๑. ค่าธรรมเนียมในการขอคำรับรองที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้ว คิดรวมเป็นรายแปลง ๆ ละ	๑๐.๐๐ บาท
๒. ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละ	๑๐๐.๐๐ บาท
๓. ค่าสัมปทานปีหนึ่ง ไร่ละ หรือเศษของไร่	๑๐.๐๐ บาท
๔. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
ก. ที่ดินไม่เกิน ๒๐ ไร่	๕๐.๐๐ บาท
ข. ที่ดินเกิน ๒๐ ไร่ ค่าธรรมเนียมที่ดินที่เกิน ไร่ละ	๒.๐๐ บาท

๕. ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน	
ก. ถ้าเรียกเป็นรายแปลง ๆ ละ	๒๐.๐๐ บาท
ข. ถ้าเรียกเป็นรายวัน ๆ	๒๐.๐๐ บาท
ค. ค่าคัดหรือจำลองแผนที่	๑๕.๐๐ บาท
ง. ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส	๑๕.๐๐ บาท
จ. ค่าจับระยะแปลงละ	๕.๐๐ บาท
๖. ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
ก. เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ ร้อยละ	๒.๐๐ บาท
อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า	๕.๐๐ บาท
ข. ไม่มีทุนทรัพย์	๒๐.๐๐ บาท
๗. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน	
ของคนต่างด้าว รายละ	๑๐.๐๐ บาท
ค่าอนุญาตไร่ละ	๑๐.๐๐ บาท
๘. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน	
เพื่อการค้าที่ดิน รายละ	๑๐.๐๐ บาท
ค่าอนุญาตไร่ละ	๕.๐๐ บาท
๙. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(๑) ค่าคำขอ	๒.๐๐ บาท
(๒) คัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยคำต้น (ไม่ถึงร้อยหรือเศษของร้อยนับเป็นร้อย)	๒.๐๐ บาท
ต่อไปร้อยละ (ไม่ถึงร้อยหรือเศษของร้อยนับเป็นร้อย)	๒.๐๐ บาท

(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ	๒.๐๐ บาท
(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ	๕.๐๐ บาท
(๕) ค่ารับอายัดที่ดิน แปลงละ	๕.๐๐ บาท
(๖) ค่ามอบฉันทะ เรื่องละ	๕.๐๐ บาท
(๗) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ	๒๐.๐๐ บาท
(๘) ค่าประกาศ	๕.๐๐ บาท

๑๐. ค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าพาหนะเดินทางของเจ้าพนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดตามคำขอ	เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายไปจริง
(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงและค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำรังวัดตามคำขอ ให้เรียกตามระเบียบและอัตราของทางราชการ	ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
(๓) ค่าป่วยการเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัด คนหนึ่งวันละ	๑๕.๐๐ บาท
(๔) ค่าหลักเขตหลักละ	๓.๐๐ บาท
ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบลคิดเป็นรายแปลง ๆ ละ	๑๒.๐๐ บาท
(๕) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ไปปิดประกาศรายละ	๑๐.๐๐ บาท
(๖) ค่าพยานได้แก่พยาน คนละ	๒.๐๐ บาท

(๗)	ค่าพาหนะเดินทางและเบี้ยเลี้ยงพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีไปสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามคำขอ ให้เรียกจ่ายแก่ผู้ไปทำงาน	เท่าอัตราที่ทางราชการจะต้องจ่าย

หมายเหตุ :– เหตุผลในการใช้พระราชบัญญัติและประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ คือ ในขณะนี้ได้มีกฎหมายว่าด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับ สมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกัน และปรับปรุงเสียใหม่ให้รัฐได้ดำเนินการจัดที่ดินโดยกว้างขวางเพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน.

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่มที่ ๗๑ ตอนที่ ๗๘ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗)



กฎกระทรวง

(พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในท้องที่ซึ่งได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว บุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๙๗ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับ โดยไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และได้แจ้งการครอบครองไว้แล้ว หากประสงค์จะขอรับโฉนดที่ดินให้ไปยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดิน หรือนายอำเภอในเขตที่ไม่มีสำนักงานที่ดิน

ข้อ ๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอแล้วแต่กรณีได้รับคำขอไว้แล้ว ให้นายอำเภอท้องที่พิจารณาสภาพที่ดินที่ว่าเป็นที่ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดให้ได้หรือไม่

ข้อ ๓. หลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินนอกจากที่กล่าวนี้ ให้นำกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๔. ถ้าปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอออกโฉนดครอบครองเป็นที่ซึ่งไม่อาจจะออกโฉนดที่ดินให้ได้ ก็ให้อธิบดีแจ้งให้ผู้นั้นทราบและสั่งให้ผู้นั้นออกไปเสียจากที่ดินนั้น ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว และผู้ที่ได้รับตราจองและใบเหยียบย่ำไว้แล้ว แต่ยังไม่มีคำรับรองว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ถ้าประสงค์จะได้คำรับรองให้ยื่นคำขอ คำรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือตามแบบหมายเลข ๕ ท้ายกฎกระทรวงเกษตราธิการออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๐ ต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่

ข้อ ๒. เมื่อได้รับคำขอแล้วให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี ไปทำการพิสูจน์ยังที่ดินตามแบบท้ายคำขอ ในการนี้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอจะมอบให้ข้าราชการหรือกำนันไปทำการแทนก็ได้

ข้อ ๓. การออกหนังสือรับรองว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ให้กระทำสำหรับที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย

ข้อ ๔. เมื่อได้พิสูจน์การทำประโยชน์ตามความในข้อ ๒ แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ก็ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอประกาศคำขอรับรองเป็นเวลา ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในที่ดินนั้นอีก ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับด้วย

ข้อ ๕. เมื่อไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวในข้อ ๔ ก็ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีผู้คัดค้านให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอสอบสวนพยานหลักฐาน และทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้ แล้วดำเนินการตามนั้นต่อไป ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามผลแห่งคำพิพากษา

ข้อ ๗. ถ้าปรากฏว่าการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้กระทำไปโดยความหลงผิดก็ดี เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายก็ดี ไม่ถูกต้องโดยประการอื่นก็ดี เมื่อได้สอบสวนแล้ว ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสียได้ แล้วแจ้งให้ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทราบ.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



(น.ส. ๑)

คำขอรับรองการทำประโยชน์

เขียนที่...

วันที่..............เดือน............................พ.ศ.......................

ข้าพเจ้า..................อายุ......................ปี สัญชาติ..............เชื้อชาติ

...............................บุตร..........................อยู่ที่บ้าน............ ....

เลขที่..............หมู่ที่..............ตำบล.........................อำเภอ..........................

จังหวัด..............................ขอทำเรื่องราวยื่นต่อ ....

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าได้.............................. ....

ที่ดินซึ่งตั้งอยู่...............................ตำบล......................อำเภอ.......................

จังหวัด..................................ตาม...........................หมายเลขที่......................

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว มีเขตดังนี้

จากหลัก............ไปทางทิศ.........ถึงหลัก เป็นระยะทางยาวประมาณ.........

จากหลัก............ไปทางทิศ.........ถึงหลัก เป็นระยะทางยาวประมาณ.........

จากหลัก............ไปทางทิศ.........ถึงหลัก เป็นระยะทางยาวประมาณ.........

จากหลัก............ไปทางทิศ.........ถึงหลัก เป็นระยะทางยาวประมาณ.........

สิ่งที่ข้าพเจ้าทำมีรายละเอียดดังต่อไปนี้................ ....

....

ข้อ ๓. ขอให้ทำการสอบสวนข้อความดังกล่าวแล้วและขอให้รับรองว่าข้าพเจ้าได้ทำประโยชน์ในที่ดินตาม.................แล้วด้วย

ข้อ ๔. ข้าพเจ้าได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอรับรองข้อความทข้าพเจ้าได้กล่าวมาแล้วและจะให้การเพิ่มเติมต่อไปนั้น เป็นความสัตย์จริงทุกประการ

ข้อ ๕. ข้าพเจ้าขออ้าง.............................อยู่ที่......................................

....อยู่ที่...

....อยู่ที่...

....อยู่ที่ ....

เป็นพยานประกอบข้ออ้างตามคำขอพิสูจน์ของข้าพเจ้า

(ลงลายมือชื่อ) ....ผู้ขอ

แบบพิสูจน์

รายการไต่สวนผู้นำพิสูจน์

---

(๑) ได้เริ่มทำที่ดินเมื่อใด ทำอะไร...

....

(๒) ได้ลงมือเพาะปลูกหรือทำอะไร เมื่อใด...

(๓) พืชหรือสิ่งที่ทำขึ้นเป็นอย่างไร ขยายออกไปหรือเปล่า เป็นผลดีไม่ดีอย่างไร ได้แก้ไขอย่างไร...

....

(ถ้าผู้นำพิสูจน์ไม่ใช่ผู้รับอนุญาตหรือผู้เข้าครอบครองเดิมให้ชี้แจงด้วยว่าผู้รับอนุญาตหรือผู้เข้าครอบครองเดิมทำอะไรและผู้นำพิสูจน์ทำอะไรตามข้อ ๑–๒–๓)

<u>พยาน</u>

(๑) ชื่อ..อายุ...........ปี ที่อยู่...

(๒) รู้จักผู้นำพิสูจน์ และที่ดินที่นำพิสูจน์หรือเปล่า รู้จักดีหรือไม่ รู้จักมาแต่เดิมเมื่อใด เพราะอะไร ผู้นำพิสูจน์อยู่มาในที่ดินหรืออยู่บ้านใกล้เคียงมานานแล้ว หรือเพิ่งไปอยู่...

....

....

(๓) ลักษณะของที่ดินเป็นอย่างไร ทำการเพาะปลูกหรือทำกิจการที่ผู้ขอขอว่าจะทำ ทำได้ดีหรือไม่...

....

(๔) ผู้นำพิสูจน์ทำอะไรในที่ดินบ้าง ทำไปแล้วเท่าใดยังเท่าใด ได้ปลูกสร้างบ้านเรือนโรงหรือเปล่า หรือเรือนโรงทำด้วยอะไรแน่นหนาถาวรหรือไม่...

ถ้าผู้นำพิสูจน์เป็นทายาทรับมรดกตกทอดมา ให้ถามถอยหลังขึ้นไปถึงชั้นก่อนด้วย

ถ้าผู้ขอนำพิสูจน์มีพยานหลายคนด้วยกัน ให้สอบสวนโดยอาศัยหลักการตามคำถามข้างบนให้ได้ความชัดเจนทุกคนจะเขียนถ้อยคำลงในกระดาษอื่นก็ได้ แล้วรวบรวมไว้ในสารบบ

คำถามนี้มีไว้เพื่อแนะแนวทางเท่านั้นเจ้าหน้าที่ต้องใช้ความคิดเห็นสอบสวนให้ได้ความจริงว่าได้ทำประโยชน์แล้วเอาเองอีกต่างหากแล้วแต่เรื่อง

(๕) พยานคิดว่าผู้นำพิสูจน์ได้ตั้งใจทำที่ดินให้เกิดผลประโยชน์โดยสุจริตหรือกีดกันที่ดินไว้เพื่อบุคคลอื่น หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น เช่นกีดกันไว้ขายหากำไรเป็นต้นทราบได้อย่างไร..........................
....
(๖) ผู้นำพิสูจน์เริ่มเข้าทำที่ดินเมื่อใด ทำติดต่อกันมาหรออย่างไร......
(๗) ผู้นำพิสูจน์ที่มีที่อื่นอีกบ้างหรือเปล่าทำอะไรในที่นั้น.......................
....

(ลงนาม)..พยาน
(ลงนาม)..พยาน
(ลงนาม)..พยาน
(ลงนาม)..พยาน

ข้าพเจ้าได้ให้...
ผู้ขอนำพิสูจน์และ..พยาน
ทำปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อหน้าข้าพเจ้า

(ลงนาม)....................................พนักงานผู้ทำการพิสูจน์
ตำแหน่ง...

ข้าพเจ้าได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทะเบียนเล่ม............
หน้า............ ..ลงวันที่.................เดือน..........................พ.ศ...............................
ไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งแต่วันที่...........เดือน..............พ.ศ...................
แล้ว

(ลงนาม)...............................ผู้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
...............................ผู้แจก



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๓๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บุคคลใดมีที่ดินเกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ และมีหน้าที่แจ้งตามมาตรา ๓๗ (๑) ให้แจ้งตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒. การแจ้งตามความในข้อ ๑ ให้กรอกจำนวนที่ดินซึ่งผู้แจ้งมีอยู่ทุกแปลงรวมลงในแบบแจ้งฉบับเดียว ในกรณีที่ผู้แจ้งถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ให้ระบุลงไว้ในช่องหมายเหตุของแบบ จ.ส. ๑ ด้วย การระบุในช่องหมายเหตุดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนหน้าที่ที่จะต้องแจ้งตามความในมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ อีกชั้นหนึ่ง และให้ระบุถึงข้อเท็จจริงที่ทำให้ผู้แจ้งมีสิทธิในที่ดินเกินกำหนด (ถ้ามี) ไว้ด้วย

ข้อ ๓. ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินแปลงเดียวร่วมกัน ให้แต่ละคนลงรายการจำนวนที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลงในแบบแจ้งของตน แต่ให้ระบุไว้ในช่องหมายเหตุให้ทราบว่ามีสิทธิร่วมกับบุคคลใดบ้าง และให้บุคคลผู้เป็นเจ้าของร่วมลงลายมือชื่อกำกับไว้ในช่องหมายเหตุด้วย

ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ได้ลงลายมือชื่อ ก็ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุว่าเจ้าของร่วมไม่ได้ลงลายมือชื่อเพราะเหตุใด

ข้อ ๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง คือ

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งมีสำนักงานที่ดิน หรือ

(๒) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในท้องที่ซึ่งไม่มีสำนักงานที่ดิน

ข้อ ๕. การแจ้งให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และในกรณีที่มีที่ดินหลายแปลง จะแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งตั้งอยู่ก็ได้

ข้อ ๖. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบ จ.ส. ๑ ไว้แล้ว ให้ออกใบรับมอบให้ผู้แจ้งยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๗. บุคคลใดมีที่ดินเกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ และมีหน้าที่แจ้งตามมาตรา ๓๗ (๒) ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนในขณะที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ แต่ให้ระบุในช่องหมายเหตุถึงกรณีที่ข้อเท็จจริงแห่งสิทธิในที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วย.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)

จ.ส. ๑

แบบแจ้งการมีสิทธิในที่ดินเกินข้อกำหนด

เขียนที่...

วันที่...

ข้าพเจ้า.......................บิดาชื่อ.......................มารดาชื่อ.......................

อยู่บ้าน.............................เลขที่.................หมู่ที่................ตำบล................

อำเภอ.......................จังหวัด.......................ขอแจ้งการมีสิทธิในที่ดินเกินกำหนด

ตามมาตรา ๓๘ (๑) (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อ...

ไว้ดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบิดามารดาของข้าพเจ้ายังมีชีวิตอยู่หรือ..........................

๑ แปลงที่	๒ ตำบล	๓ อำเภอ	๔ จังหวัด	๕ โฉนดที่	๖ ใช้เพื่อ	๗ เนื้อที่			๘ มีสิทธิอยู่ เท่าใด	๙ หมายเหตุ
						ไร่	งาน	วา		

ลงชื่อ..ผู้แจ้ง

- - - - - - - - - - (รอยปรุ) - - - - - - - - - -

ใบรับ

ได้รับแบบแจ้งการมีสิทธิในที่ดินเกินข้อกำหนดของ...................................

ไว้แล้วรวม.........................ฉบับตั้งแต่วันที่...

.......................พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีขาย ให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือโดยการทอดตลาด

(๒) กรณีให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามความใน (๑) โดยอนุโลม

ข้อ ๒. ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเสนอความเห็นต่ออธิบดีว่า ในการขายหรือการให้เช่าซื้อนั้น ควรจะใช้วิธีซื้อขายธรรมดา การประกวดราคา หรือการทอดตลาดก็ได้

ข้อ ๓. การขายหรือการให้เช่าซื้อ ให้ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ก่อนที่จะทำการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินแปลงใดต้องประกาศให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

ข้อ ๔. เมื่อกำหนดระยะเวลาประกาศให้ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามข้อ ๓ ถ้ามีผู้เสนอข้อตกลงซื้อหรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒ ก็ให้ขาย หรือให้เช่าซื้อไปได้ แต่ถ้ามีผู้เสนอขอซื้อต่ำกว่าราคาที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอมก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

ข้อ ๕. เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละยี่สิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือนั้นสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๔

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

ใบจอง

ข้อ ๑. แบบใบจองให้ทำแบบ น.ส. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒. การออกใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๓. แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำตามแบบ น.ส. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือแบบหมายเลข ๓ ท้ายกฎกระทรวงเกษตราธิการ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ลงในวันที่ ๒๕ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๐

ข้อ ๔. การขอหนังสือรับรองทำประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่

(๒) ในการยื่นคำขอตามที่กล่าวใน (๑) ให้ผู้ขอแนบใบจอง ใบเหยียบย่ำตราจอง หรือใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ สำหรับที่ดินแปลงนั้นด้วย

ข้อ ๕. เมื่อได้มีการพิสูจน์การทำประโยชน์ตามกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว ก็ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๓ ให้ได้

ข้อ ๖. วิธีออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประกิ่งอำเภอดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓

โฉนดที่ดิน

**ข้อ ๗. แบบโฉนดที่ดินมี ๓ แบบ คือแบบ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข, และ น.ส. ๔ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้*

ข้อ ๘. ที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขาหรือที่สวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

ข้อ ๙. การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ให้ปฏิบัติดังนี้

---

* ยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

(๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

(๒) ให้เจ้าของหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้

(๓) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ให้ทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศให้นั้นปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินนั้น ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับ

ข้อ ๑๐. ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอและให้นำความที่กำหนดในข้อ ๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๑. การออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินนั้น ๑ ฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดก็ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำต้นฉบับอันชำรุดมาแสดงได้ก็ให้ออกใบแทนไปได้ แต่ถ้าต้นฉบับชำรุดจนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับโฉนดที่ดินฉบับใด จึงได้ดำเนินการสอบสวนและนำความใน (๑) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีเจ้าของที่ดินมาขอใบแทนตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานสรรพากรขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ไม่ได้ชำระภาษีอากรซึ่งเจ้าพนักงานยึดขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมศูนย์หายหรือชำรุด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานสรรพากรเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ (๓)

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ก็ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔)

*(๖) *แบบของใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบโฉนดที่ดิน แต่ให้เขียนคำว่า "ใบแทน" ด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียน แล้วลง วัน เดือน ปี ที่ออกใบแทน และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อรับรอง ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้จดด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียน ว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและลงวันเดือนปีที่ออกโฉนดที่ดิน และให้พนักงานที่ดินลงนามกำกับไว้.*

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)

*ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

(น.ส.๒)



ใบจอง

ที่ดินตั้งอยู่

ตำบล..............................

อำเภอ..............................

จังหวัด..............................

ทะเบียน

เล่ม..............................

หน้า ....

สารบบเล่ม.........หน้า.............

ใบจองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าได้ยอมให้ นาม.............................. เชื้อชาติ......................สัญชาติ......................เป็นบุตร.............................. อายุ.............ปี ตั้งบ้านเรือนอยู่..............................ตำบล.......................... อำเภอ...จังหวัด... เข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นชั่วคราว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ประมาณ.........................เส้น จรด..........................

ทิศใต้ ประมาณ.........................เส้น จรด..........................

ทิศตะวันออก ประมาณ.........................เส้น จรด..........................

ทิศตะวันตก ประมาณ.........................เส้น จรด..........................

รวมเนื้อที่ประมาณ................ ไร่.................... งาน.................... วา

วันที่........เดือน................พ.ศ.....................

ลงชื่อ...

นายอำเภอ

(น.ส. ๓)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่ **ทะเบียน**

ตำบล.......................หมู่ที่...........................เล่ม.....................

อำเภอ...หน้า.........................

จังหวัด...สารบบเล่ม...........หน้า...........

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาม...............................เชื้อชาติ.........................สัญชาติ................

บุตร...............................อยู่บ้าน..........................เลขที่....................

หมู่ที่.................ตำบล.....................อำเภอ.....................จังหวัด.............

ได้นำพิสูจน์ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ประมาณ..........................เส้น จรด.......................

ทิศใต้ ประมาณ..........................เส้น จรด.......................

ทิศตะวันออก ประมาณ..........................เส้น จรด.......................

ทิศตะวันตก ประมาณ..........................เส้น จรด.......................

จำนวนเนื้อที่ประมาณ......................ไร่.......................งาน......................วา

วันที่......................เดือน.................พ.ศ............

ลงนาม................................นายอำเภอ

ประดับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ

(น.ส. ๔ ก.)



ที่ดินระวาง.......................... โฉนดที่....................................
เลขที่ดิน........หน้าสำรวจ...... เล่ม.................หน้า...................
ตำบล.................................... อำเภอ..

โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้อยู่ที่...........................ตำบล..
อำเภอ...จังหวัด..
เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดพิสูจน์ถูกต้องแล้ว ตามสารบัญระวาง........
เลขที่ดิน..............................คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ...................................

หรือ ______ไร่______งาน______วา______

เขตติดต่อ

ทิศเหนือ จรด...
ทิศใต้ จรด...
ทิศตะวันออก จรด...
ทิศตะวันตก จรด...

ให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายและต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่เวลานี้ และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหน้า

ผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงนี้ ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประการใด ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันผู้รับโอนตามสารบัญย่อมเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินนี้ต่อไป

โฉนดนี้ออกให้ ณ วันที่........เดือน.................พุทธศักราช................

....
ผู้ว่าราชการจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑:

........................ผู้เขียนแผนที่

........................ผู้ตรวจแผนที่

ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินครั้งแรก

....

....

ชื่อ......................................เชื้อชาติ...............................สัญชาติ...

....

....

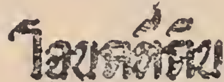
อยู่ที่..............หมู่ที่...............ตำบล...............................อำเภอ...

จังหวัด............................

สารบัญจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือนปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวน ที่ดิน ที่ได้สัญญา			จำนวน ที่ดิน ที่คงเหลือ			โฉนดใหม่			เจ้าพนักงาน ที่ดินลงนาม ลงวัน ประทับตรา
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	

(น.ส. ๔)



โฉนดที่ดิน

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดพิสูจน์ถูกต้องแล้ว

ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมาย และต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้ และที่ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหน้า

ถ้าจะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายประการใด ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

000000

ที่ดินแปลงนี้ เนื้อทประมาณ..........................ไร่....................งาน.......................... ตารางวา

<u>เขตติดต่อ</u>

ทิศเหนือ จรด...
ทิศใต้ จรด...
ทิศตะวันออก จรด...
ทิศตะวันตก จรด...

<u>รูปจำลองแผนที่</u> มาตราส่วน ๑

................................ผู้เขียนแผนที่
................................ผู้ตรวจแผนที่
................................หัวหน้าการ

น.ส. ๔ ข.

ที่ดินระวาง ....

เลขที่ดิน .... หน้าสำรวจ ....

ตำบล ....



โฉนดที่ ....

เล่ม .... หน้า ....

อำเภอ ....

โฉนดที่ดินฉะบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ เชื้อชาติ .... สัญชาติ ....

อยู่ที่ .... ในหมู่บ้านที่ .... ตำบล .... อำเภอ ....
จังหวัด .... ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนั้น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ .... ตำบล .... อำเภอ ....
จังหวัด .... เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพะยานรังวัดถูกต้องกันแล้ว ตามสารบัญระวาง
หมายเลขที่ดิน .... คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ .... ตารางวาหรือ

เขตต์ติดต่อกับ

ทิศตะวันออก จด ....

ทิศตะวันตก จด ....

ทิศเหนือ จด ....

ทิศใต้ จด ....

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมฤดก, ให้ปัน, ไถ่ถอน, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามข้อบังคับแล้วจึงจะนับว่าการนั้นชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นจะต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ .... เดือน .... พุทธศักราช ....

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ___

............................ผู้เขียนแผนที่

............................ผู้ตรวจแผนที่

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา			จำนวนที่ดินที่คงเหลือ			โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	

สารบัญจดทะเบียนพิเศษ

เลขลำดับ	วัน เดือน ปี	รายการจดทะเบียน	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา	หมายเหตุ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา			จำนวนที่ดินที่คงเหลือ			โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	

สารบัญจดทะเบียนพิเศษ

เลขลำดับ	วัน เดือน ปี	รายการจดทะเบียน	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา	หมายเหตุ



น.ส. ๕

ใบไต่สวน

ใบไต่สวนเล่ม..........................หน้า..........................ตำบล..........................

ระวาง..........................เลขที่ดิน..........................อำเภอ..........................

โฉนดที่..................เล่ม..................หน้า..................จังหวัด..........................

ประมาณที่ดิน

จำนวน..............ไร่..............งาน..............วา หรือ..........................ตารางวา

เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจปักหลักหมายเขต และสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ของ	๑..........................	เชื้อ		สัญ	....
	๒..........................				....
	๓..........................				....
	๔..........................	ชาติ		ชาติ	....
	๕..........................				....

อยู่ที่บ้าน.......................... บ้านหมายเลขที่.......................... หมู่ที่..........................

ตำบล..........................อำเภอ..........................จังหวัด..........................

ตามที่..........................ได้พนักงานทำการสำรวจพิสูจน์จำนวนที่ดิน และหลักเขตที่ปักไว้ในดินทุกด้าน ถูกต้องตรงกับที่ดินและรูปแผนที่แล้ว ปรากฏหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่ดินแปลงนี้ข้างเคียงติดต่อกันดังนี้

ทิศ	ตะวันออก	จรดที่ดินเลขที่..........................
	ตะวันตก	จรดที่ดินเลขที่..........................
	เหนือ	จรดที่ดินเลขที่..........................
	ใต้	จรดที่ดินเลขที่..........................

หลักฐานสำหรับที่ดินมีดังนี้ คือ:-

(๑) หนังสือสำคัญเดิม.................................มีชื่อ.................................
จำนวนที่ดิน..................ไร่..................งาน................วาเทียบกับจำนวนที่ดินที่สำรวจใหม่นี้แล้ว
มากกว่าเดิม..............ไร่..............งาน..............วา
น้อยกว่าเดิม...........ไร่..............งาน..............วา

(๒) เจ้าของหนังสือสำคัญเดิมยังครอบครองอยู่หรือไปไหน....................

(๓) ได้มาโดยอาการอย่างไร เมื่อใด..
....

(๔) มีหลักฐานอย่างไร..
....
....

(๕) รูปที่ดินตามแผนที่คงตามเดิมหรือแก้ไข..................................

(๖) การที่ผู้นำนำสำรวจนี้มีผู้คัดค้านหรือไม่.....................................
(ถ้ามีพิพาทๆ ทั้งแปลง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดก็ดี ตอบด้วยหมึกแดง แล้วให้จำลองแผนที่กลัดมาข้างท้ายใบไต่สวนนี้ด้วย และแสดงเขตพิพาทให้ชัดเจน)

(๗) เจ้าของที่ดินแปลงนี้ยอม เสียค่าธรรมเนียมต่างๆ ทุกอย่างตามกฎข้อบังคับ

(๘) ใบไต่สวนในการเดินสำรวจหมายเขตที่ดินแปลงนี้ ได้ทำเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อสำหรับแจกแก่เจ้าของที่ดิน ๑ ฉบับ และเป็นฉบับหลวง ๑ ฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ..................................)

(๙) ที่ดินแปลงนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่ายังเป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยเด็ดขาดข้าพเจ้ามิได้ทำนิติกรรมหรือมีภาระติดพันอันใดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้เลยเวลานี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองอยู่เองมิได้ให้ผู้ใดเช่าหรืออาศัย..
....
....
....
....
ที่ดินแปลงนี้ ผู้นำพยานเจ้าพนักงานท้องที่เจ้าพนักงานผู้ทำการสำรวจและพนักงานผู้สอบสวนตรวจแล้วเห็นว่าเป็นที่..................
....
....

(๑๐) เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่คือ..
ตำบล...ขอชี้แจงรับรองว่าตามที่ผู้นำสำรวจให้ถ้อยคำทั้งนี้ไว้เป็นความจริงถูกต้องแล้ว

(หมายเหตุข้อ ๙ นี้ ถ้ามีนิติกรรมหรือภาระติดพันอยู่ก็ให้ขีดฆ่าออกเสีย แล้วเขียนข้อความที่สอบสวนได้ลงไปแทน)

เขียนที่..

วันที่..............เดือน......................พ.ศ...............

(ลงลายมือชื่อ)...ผู้นำทำการสำรวจ

(ลงลายมือชื่อ)...ผู้ให้ถ้อยคำแห่งข้อ ๙

(ลงลายมือชื่อ)...เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่

(ลงลายมือชื่อ)...เจ้าพนักงานผู้ทำการสำรวจ

(ลงลายมือชื่อ)...เจ้าพนักงานผู้สอบสวน

ข้าพเจ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงขอรับรองว่าตามที่ผู้นำ นำสำรวจที่ดินแปลงนี้ถูกต้องแล้วมิให้เหลื่อมล้ำแนวเขตที่ดินของข้าพเจ้าอย่างไร จึงได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยาน

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

(ลงลายมือชื่อ) ที่ดินเลขที่..

.....................................พยาน

.....................................ผู้ตรวจ

.....................................ผู้กำกับการเดินสำรวจ

ข้าพเจ้า.......................ได้รับใบไต่สวนสำหรับที่ดินแปลงนี้ ไปจาก
เจ้าพนักงานแล้ว แต่วันที่...........เดือน...........................พ.ศ......................

(ลงลายมือชื่อ)................................ผู้รับใบไต่สวน

...................................เจ้าพนักงานผู้แจกใบไต่สวน

ได้รับใบเสร็จไปแล้ว แต่วันที่............/............/..............

....ผู้รับ

....ผู้จ่าย

ที่ดินตามใบไต่สวนฉบับนี้ ได้แจก..................ไปแล้ว แต่วันที่..........เดือน..........พ.ศ..............

..............................เจ้าพนักงานผู้แจก

สารบัญแก้ทะเบียน

วัน, เดือน, ปี	ประเภท	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา			จำนวนที่ดินที่คงเหลือ			ใบไต่สวนใหม่			เจ้าพนักงาน (๑) ลงนาม (๒) ลงวัน. เดือน (๓) ประทับตรา
		(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่	(๑) บิดา (๒) มารดา	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่	(๑) บิดา (๒) มารดา	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๖๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้กระทำได้ ๒ วิธี คือ

(๑) แผนที่ชั้นหนึ่ง กระทำโดยวิธีใช้กล้องธีโอไลท์โยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุมภาคของทิศ ระยะ และคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากสืบเนื่องจากหมุดหลักฐานโครงงานแผนที่และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต

(๒) แผนที่ชั้นสอง ซึ่งใช้แผนที่ระวางเป็นหลัก กระทำโดยวิธีวัดระยะเป็นมุมฉาก หรือวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงงานแผนที่หรือโดยวิธีจากรูปถ่ายทางอากาศ และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน

ที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด ให้อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒. ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้วโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นที่สอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ให้ทำการรังวัดโดยมีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า

๓. เพื่อให้เส้นเขตที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นเส้นตรงไม่คดไปคดมา ให้เจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายทำความตกลงกำหนดเส้นเขตเสียใหม่ ให้เป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกันได้ เมื่อตกลงกันประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดไปตามนั้น

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๗๗ มาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ภายใต้บังคับข้อ ๘ และข้อ ๙ บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้พร้อมด้วยส่งโฉนดที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒. ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคือ

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่นการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ข้อ ๓. ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสภาพของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ข้อ ๔. นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายอีก ๑ ฉบับ หรือ ๒ ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ให้ดำเนินการตามที่กล่าวในข้อ ๑. ข้อ ๒. ข้อ ๓. และข้อ ๔. โดยอนุโลม แต่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีกำหนด ๓๐ วัน

ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ ณ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับด้วย

ข้อ ๖. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ ไม่ต้องประกาศตามความในข้อ ๕. คือ การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า หรือเลิกภาระจำยอมเป็นต้น การไถ่ถอนจำนองหรือขายฝาก การขึ้นเงินหรือผ่อนต้นจากจำนอง การโอนสิทธิการรับจำนอง การโอนหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง การปลดเงื่อนไขการไถ่หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก การไถ่ถอนจากผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากแล้วกระทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกับการไถ่ถอนนั้น การจดทะเบียนประเภทใด ๆ ที่ได้กระทำติดต่อในวันเดียวกัน ในเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกได้มีประกาศมาแล้ว การจดทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินซึ่งมีตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือมีใบไต่สวนการจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล การจดทะเบียนการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาลหรือการจดทะเบียนการโอนโดยคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๗. ในการประกาศตามความในข้อ ๕. ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้งด

ดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

ข้อ ๘. การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น

(๒) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(๓) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงไปในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกัน ก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ได้ผู้มา และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดู และระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้ กรรมสิทธิ์ เฉพาะส่วน ของคนใด คนหนึ่งหรือ หลายคน ไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(๔) ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

(๕) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิม แสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ข้อ ๙. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม

(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)

(ท.ด. ๑)

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท...........

๑. ....
....
....
....
....

๒ ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในคดีอาญาได้

....

๓. ข้าพเจ้า...ผู้...
อายุ..............ปี เชื้อชาติ.....................สัญชาติ.....................บุตร................................
อยู่ที่บ้าน......................................เลขที่.................หมู่ที่.................ตำบล.................
อำเภอ.........................จังหวัด...............................(สารบัญรายชื่อหมายอักษร............)

....

๔. ข้าพเจ้า...ผู้...

....

อายุ.........ปี เชื้อชาติ.........สัญชาติ......... บุตร/สามี......... สัญชาติ.........อยู่ที่บ้าน............เลขที่.........
หมู่ที่.........ตำบล...........อำเภอ..............จังหวัด..................(สารบัญรายชื่อหมายอักษร.........)

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.........................บาท.........สตางค์

๖. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า :–

(๑) ข้าพเจ้ามิได้โอนแทนคนต่างด้าว

(๒) ข้าพเจ้าขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเภท..

(๓) ที่ดินในประเภท...................ที่ข้าพเจ้ามีอยู่แล้วรวมกับที่รับโอนนี้ไม่เกินกว่าตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๕) ....

(๖) ....

วันที่...........เดือน..............................พ.ศ.............

ลงชื่อ................................ผู้ขอ

ลงชื่อ................................ผู้ขอ

ลงชื่อ................................ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์..................................บาท ....สตางค์

๒) คณะอนุกรรมการประเมินทุนทรัพย์ ....บาท ....สตางค์

๓) คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ ....บาท ....สตางค์

๔) โฉนดใหม่ระวาง......................เลขที่ดิน.................หน้าสำรวจ

โฉนดที่...........................เล่ม...........................หน้า.......................

จำนวนที่ดิน..................ไร่..................งาน.................วา

คงเหลือ.....................ไร่..................งาน.................วา

๕) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..................เดือน............................พ.ศ...............

ลงชื่อ....................................

ตำแหน่ง..................................



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๘๖ มาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คนต่างด้าวผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดินต้องปฏิบัติดังนี้

(๑) ต้องใช้ที่ดินนั้นด้วยตนเองตามที่ได้รับอนุญาต

(๒) ต้องเริ่มใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการตามที่ขอภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับโอนสิทธิในที่ดินมา

(๓) ถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไป ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

ข้อ ๒. การยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑

ข้อ ๓. เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเสนอรัฐมนตรีพิจารณา

ข้อ ๔. แบบคำขอให้ใช้ดังนี้

(๑) การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินให้ใช้แบบ ต. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้หรือแบบ ๑ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๒) การขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้แบบ ต. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือแบบ ๒ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

ข้อ ๕. การแจ้งไม่ใช้ที่ดินให้ใช้แบบ ต. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือแบบ ๒ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

ข้อ ๖. ในกรณีที่นิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ ยื่นคำขอให้ได้มา หรือใช้เพื่อกิจการอย่างอื่นซึ่งที่ดิน ให้ใช้แบบอย่างเดียวกับที่บัญญัติไว้ในข้อ ๔ และข้อ ๔ โดยอนุโลม แล้วให้แสดงรายการดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ถ้าเป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงว่ามีทุนเท่าใด แบ่งเป็นกี่หุ้น มีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนสัญชาติใด เท่าใด ถือหุ้นคนละเท่าใด ผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด เฉพาะบริษัทจำกัดให้แสดงด้วยว่าได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือบ้างหรือไม่ ถ้าออกได้ออกไปเป็นจำนวนเท่าใด ถ้ามีนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วน ให้แสดงรายการอย่างเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้นสำหรับนิติบุคคลนั้นด้วย และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลกับหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ (ถ้ามี) ด้วย

(๒) ถ้าเป็นสมาคมหรือสหกรณ์ ให้แสดงว่ามีสมาชิกเป็นคนสัญชาติใดเท่าใดมีวัตถุประสงค์อย่างไร มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนหรือตราสารก่อตั้งนิติบุคคลและข้อบังคับด้วย

(๓) ถ้าเป็นมูลนิธิ ให้แสดงว่ามีวัตถุประสงค์อย่างไร มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนหรือตราสารก่อตั้งมูลนิธิและข้อบังคับด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล............................ ทะเบียนเลขที่.............................

อำเภอ.......................... เล่ม.............หน้า..........................

จังหวัด........................ สารบบเล่ม...........หน้า......................

เลขรับที่ ....เล่ม.............หน้า......................วันที่................

เขียน..

วันที่......................เดือน.............พ.ศ...............

ข้าพเจ้า..............................อายุ................ปีเชื้อชาติ................

สัญชาติ.............เป็นบุตร.....................ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่..........................

ตำบล..........................อำเภอ............................จังหวัด..........................

มีใบสำคัญประจำตัวที่..............................ลงวันที่.......................................

ออกให้โดย...................................ขอยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

ต่อ..จังหวัด..

ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้เพื่อประกอบกิจการ.................แปลงจำนวนที่ดิน................ไร่.................งาน..............วา มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคือ..........เลขที่...........เล่ม.........หน้า.............เหตุที่ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินก็เพราะ..

ข้อ ๒ ที่ดินรายนี้ในขณะนี้......................................เป็นเจ้าของ เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ได้มาแล้ว ข้าพเจ้าจะ................จากเจ้าของ

ข้อ ๓ ในขณะนี้ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินอยู่แล้วคือ..

ลงชื่อ..........................ผู้ขอ

รายการสอบสวน	คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่
....	....
....	....
....	....
....	....

คำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์กิจการอย่างอื่น
แทนกิจการที่ได้รับอนุญาตแล้ว

<u>ที่ดิน</u>

ตำบล............................ ทะเบียนเลขที่..................................

อำเภอ.......................... เล่ม...........หน้า................................

จังหวัด.......................... สารบบเล่ม...........หน้า.....................

เลขรับที่.....................เล่ม..................หน้า...........วันที่......................................

วันที่...........เดือน...........พ.ศ................

ข้าพเจ้า.............................อายุ.............ปี เชื้อชาติ....................
สัญชาติ................เป็นบุตร..........................ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่...............
ตำบล..........................อำเภอ..........................จังหวัด........................
มีใบสำคัญประจำตัวที่...........ลงวันที่....................ออกให้โดย...................
....ขอยื่นคำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์
กิจการอย่างอื่นแทนกิจการที่ได้รับอนุญาตแล้วหรือขอแจ้งการเลิกไม่ใช้
ที่ดินของข้าพเจ้าต่อ................จังหวัด......................ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้ามีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน คือ......................เลขที่......................เล่ม.................
หน้า.............................มีชื่อ.................................เป็นเจ้าของ ซึ่ง
เวลานี้ใช้ประกอบกิจการ...
....

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์กิจการ......
จำนวนเนื้อที่ดินเดิม................ไร่.............งาน.............ขอประกอบกิจการ
ตามคำขอนี้............................ไร่.......................งาน..............วา เพิ่ม/ลด............ไร่
..................งาน....................วา แทนกิจการที่ประกอบอยู่เดิมเพราะ......
....

ลงชื่อ..............................ผู้ขอ

<u>คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่</u>

....

....

....

....

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล............................ ทะเบียนเลขที่..........................

อำเภอ.......................... เล่ม................หน้า....................

จังหวัด......................... สารบบ.............หน้า................

เลขรับที่.........................เล่ม...........หน้า........วันที่....................

เขียนที่...

วันที่...........เดือน...........พ. ศ............

ข้าพเจ้า...........................อายุ.........ปึ........... เชื้อชาติ.................

สัญชาติ.............เป็นบุตร..................................ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่................

ตำบล.....................อำเภอ..........................จังหวัด....................................

มีใบสำคัญประจำตัวที่.................................ลงวันที่.....................................

ออกให้โดย...ขอแจ้งไม่ใช่ที่ดินของข้าพเจ้า

ต่อ..................................จังหวัด...............................ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้ามีที่ดินแลงปที่กล่าวข้างบนนี้ มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน................เลขที่....................เล่ม.............หน้า..............

มีชื่อ..............................เป็นเจ้าของ ซึ่งเวลานี้ใช้ประกอบกิจการ.........

....

....

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมด หรือแต่บางส่วนมีเนื้อที่.............ไร่.............งาน.............วา ทั้งนี้ตั้งแต่วัน...จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ)...............................ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

....

....

....

....

....

....



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บุคคลใดประสงค์จะทำการค้าที่ดินให้ยื่นคำขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายหรือที่จะแบ่งขาย หรือที่จะให้เช่าซื้อ โครงการและราคาที่จะขายหรือราคาที่จะให้เช่าซื้อเสนอไปพร้อมกับคำขอด้วย

ข้อ ๒. เมื่อได้รับคำขออนุญาตให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามระเบียบของกระทรวงมหาดไทย เสร็จแล้วให้รายงานพร้อมทั้งส่งเอกสารการสอบสวนไปยังรัฐมนตรี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๘๒

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ค่าธรรมเนียมในการขอคำรับรองที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้ว คิดรวมเป็นรายแปลง ๆ ละ ๕.๐๐ บาท

ข้อ ๒. ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน

(๑) ค่าขออนุญาตรายละ ๕๐.๐๐ บาท

(๒) ค่าสัมปทานคิดตามจำนวนเนื้อที่ดินไร่ละ ๕.๐๐ บาท
เศษของไร่คิดเป็นไร่

ข้อ ๓. ก. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดินครั้งแรก

ค่าออกโฉนดไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๔๐.๐๐ บาท

ค่าออกโฉนดไม่เกิน ๒๐ ไร่ คิดตามเนื้อที่ดินที่เกินไร่ละ ๒.๐๐ บาท

เศษของไร่คิดเป็นไร่

ข. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดินรวมหรือแบ่งแยกออกโฉนดใหม่ ค่าออกโฉนดตามรายแปลงใหม่ แปลงละ ๒๐.๐๐ บาท

ข้อ ๔. ค่าธรรมเนียมในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน

(๑) ค่ารังวัดทำแผนที่เพื่อออกหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดินหรือแบ่งแยกใบไต่สวนที่ขอเฉพาะแปลง คิดตามรายแปลงที่ออกหรือแบ่งแยก แปลงละ ๑๕.๐๐ บาท

(๒) ค่ารังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนรายวันที่ทำการ แปลงหนึ่งวันละ ๑๐.๐๐ บาท

(๓) ค่ารังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนตามรายวันที่ทำการ วันละ ๑๐.๐๐ บาท

(๔) ค่ารังวัดทำแผนที่นอกจากที่ระบุไว้แล้วในกฎนี้ตามรายวันที่ทำการ วันละ ๒๐.๐๐ บาท

(๕) ค่าคัดแผนที่ที่มีผู้ขอให้คัด หรือจำลองแผนที่แปลงละ ๑๐.๐๐ บาท

(๖) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส คิดตามรายแปลงที่ขอให้คำนวณ แปลงละ ๑๐.๐๐ บาท

(๗) ค่าจับระยะ แปลงละ ๕.๐๐ บาท

ข้อ ๕. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ คิดตามจำนวนที่ประเมินได้เป็นทุนทรัพย์ ร้อยละ ๑.๐๐ บาท
แต่อย่างต่ำต้องไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ บาท
เศษของร้อยนับเป็นร้อย

(๒) แลกเปลี่ยน ให้ โอนมรดก และได้มาโดยการครอบครอง คิดตามจำนวนที่ประเมินได้เป็นทุนทรัพย์

(๓) การเช่า ให้ถือค่าเช่าตลอดเวลาเช่าเป็นทุนทรัพย์

(๔) การจดทะเบียนสิทธิประเภท "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก" "หลุดเป็นสิทธิจากจำนองหรือขายฝาก (อย่างเก่า)"

"ผ่อนต้น"

"ไถ่จากจำนองหรือขายฝาก"

"ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)"

"เลิกเช่า"

"เลิกเช่าซื้อ"

"เลิกอาศัย"

"แบ่งแยกในนามเดิม"

"แบ่งแยกระหว่างเจ้าของเดิม"

แปลงหนึ่งรายละ ๑๐.๐๐ บาท

(๕) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนอกจากที่ระบุไว้แล้ว แปลงหนึ่งรายละ ๑๕.๐๐ บาท

ข้อ ๖. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งคนต่างด้าว

(๑) ค่าขออนุญาต รายละ ๑๐.๐๐ บาท

(๒) ค่าขออนุญาต ไร่ละ ๑๐.๐๐ บาท

เศษของไร่ คิดเป็นไร่

ข้อ ๗. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า

(๑) ค่าขออนุญาต ไร่ละ ๑๐.๐๐ บาท

(๒) ค่าอนุญาต ไร่ละ ๕.๐๐ บาท

เศษของไร่ คิดเป็นไร่

ข้อ ๘. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(๑) ค่าคำขอแปลงหนึ่ง รายละ ๒.๐๐ บาท

เฉพาะค่าคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือค่าคำขอคัดสำเนาเอกสารคราวหนึ่งกี่แปลงก็ตามเรียก คราวละ ๒.๐๐ บาท

(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยคำต้น

(ไม่ถึงร้อยหรือเศษของร้อยนับเป็นร้อย) ๒.๐๐ บาท

ต่อไปร้อยคำละ ๑.๐๐ บาท

ไม่ถึงร้อยหรือเศษของร้อยนับเป็นร้อย

(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๒.๐๐ บาท

(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๓.๐๐ บาท

(๕) ค่ารับอายัดที่ดิน แปลงละ ๕.๐๐ บาท

(๖) ค่ามอบฉันทะ เรื่องละ ๓.๐๐ บาท

(๗) ค่าออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท

(๘) ค่าประกาศ ๓.๐๐ บาท

ข้อ ๙. ค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าพาหนะเดินทางของพนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดตามคำขอ เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายไปจริง

(๒)	ค่าเบี้ยเลี้ยงพนักงานเจ้าหน้าที่และค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดตามคำสั่งให้เรียกตามระเบียบและอัตราของทางราชการ	ที่ใช้เรียกอยู่ในขณะนั้น
(๓)	ค่าป่วยการเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดคนหนึ่งวันละ	๑๐.๐๐ บาท
(๔)	ค่าหลักเขต หลักละ	๓.๐๐ บาท
	ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบลแปลงละ	๑๐.๐๐ บาท
(๕)	ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ไปปิด	๕.๐๐ บาท
(๖)	ค่าพยานได้แก่พยานคนละ	๒.๐๐ บาท
(๗)	ค่าพาหนะเดินทางและเบี้ยเลี้ยงพนักงานเจ้าหน้าในกรณีไปสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามคำขอให้เรียกจ่ายแก่ผู้ไปทำงาน	เท่าอัตราที่ทางราชการจะต้องจ่าย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๗๑ ตอนที่ ๘๒ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. การขายที่ดินให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด เว้นแต่

(๑) การขายที่ดินในกรณีที่มีผู้เช่าหรือผู้อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาไม่น้อยกว่าห้าปี ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคาขายตามราคาตลาด และเปิดโอกาสให้ผู้เช่าอยู่อาศัยรวมถึงทายาทของผู้เช่า หรือผู้อาศัย แล้วแต่กรณี มีโอกาสซื้อได้ก่อนผู้อื่น เมื่อไม่เป็นที่ตกลงกันจึงให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด หรือ

(๒) การขายที่ดินแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียหรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคา แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะซื้อที่ดินแปลงเดียวกัน และไม่อาจตกลงกันได้ ให้กระทำโดยวิธีประกวดราคา

ข้อ ๒. การแลกเปลี่ยนที่ดิน ให้แลกเปลี่ยนกับที่ดินซึ่งมีราคาใกล้เคียงกันโดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์และประโยชน์ของการแลกเปลี่ยนนั้น

ข้อ ๓. การให้เช่าที่ดิน ให้กำหนดราคาค่าเช่า โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในที่ดินนั้น

ในกรณีให้เช่าที่ดินสำหรับอยู่อาศัยถ้าผู้ประสงค์จะเช่า มีหลายคนเกินกว่าที่ดินที่กำหนดไว้ให้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีความจำเป็นและ ได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า ได้เช่าก่อนตามลำดับ

การให้เช่าที่ดินแต่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียหรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคาค่าเช่า แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะเช่าที่ดินแปลงเดียวกัน และไม่อาจตกลงกันได้ ให้กระทำโดยวิธีประกวดราคาค่าเช่า

ข้อ ๔. การให้เช่าซื้อที่ดิน ให้กำหนดจำนวนเงินและระยะเวลาการส่งใช้เงินเป็นคราว ๆ โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในที่นั้น

ถ้าผู้ประสงค์จะเช่าซื้อมีหลายคนเกินว่าที่ดินที่กำหนดไว้ ให้ดำเนินการเช่าซื้อโดยวิธีจับสลาก เว้นแต่การเช่าซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ให้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีความจำเป็นหรือได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า ได้เช่าซื้อก่อนตามลำดับ

ข้อ ๕. การมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นจัดหาผลประโยชน์ ให้กระทำโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ในการประกาศให้ระบุถึงเขตที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน ซึ่งทบวงการเมืองและกิจการที่มอบหมาย รวมถึงความประสงค์ให้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นด้วย

ข้อ ๖. ให้อธิบดีหรือหัวหน้าทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมาย แล้วแต่กรณีประกาศวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการ วิธีการ และรายละเอียดให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ประกาศนั้นได้ปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่หนึ่งฉบับ ที่บ้านกำนันหนึ่งฉบับ และในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

พลโท ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๔ ตอนที่ ๑๑๐ วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๐)



กฎกระทรวง

(ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๐๐)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ใดมีความประสงค์จะขอสัมปทานเพื่อกระทำกิจการอย่างใด ๆ ในที่ดินให้ทำเรื่องราวตามแบบ ท.ด. ๗๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ ยื่นต่อนายอำเภอท้องที่รวมห้าชุดพร้อมด้วยแผนที่ที่ดินสิบชุด

ข้อ ๒. แผนที่ที่ดินตามข้อ ๑ ให้แสดงเขตที่ดินและภูมิประเทศในบริเวณที่ขอสัมปทาน มีรัศมีห่างจากเขตที่ดินออกไปด้านละอย่างน้อย ๓๐๐ เมตร และให้แสดงว่ามีสิ่งปลูกสร้าง พืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างใดบ้างหรือไม่ กับให้แสดงแผนผังที่จะใช้ที่ดินนั้นกระทำกิจการโดยละเอียด

ข้อ ๓. เมื่อได้รับเรื่องราวตามข้อ ๑ ให้นายอำเภอท้องที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่บ้านกำนันและในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดินนั้น เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว จะมีผู้คัดค้านหรือไม่ก็ตาม ให้นายอำเภอสอบสวนพิจารณา

เรื่องราวเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัด และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเสนอความเห็นไปยังรัฐมนตรีเพื่อสั่งการต่อไป

ข้อ ๔. การให้สัมปทานที่ดินนั้น ให้รัฐมนตรีอนุญาตต่อเมื่อ

(๑) ผู้ขอมีความประพฤติดี

(๒) ผู้ขอมีความสามารถ จะมีปัจจัยที่จะกระทำกิจการที่ได้รับสัมปทานให้เป็นผลสำเร็จได้

(๓) ที่ดินอนุญาตสมควรกับกิจการที่จะขอสัมปทานและไม่เป็นที่เสื่อมเสียแก่เศรษฐกิจของประเทศ ไม่ขัดต่อสาธารณประโยชน์ และไม่เป็นอันตรายแก่ทรัพย์สินหรือขัดต่อสวัสดิภาพของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ ๕. รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ได้ในสัมปทานและกำหนดอายุสัมปทานตามที่เห็นสมควรแก่กิจการนั้น แต่ไม่เกินยี่สิบปี

สัมปทานบัตรให้จัดทำเป็นสี่ฉบับ เก็บรักษาไว้ที่กรมที่ดินหนึ่งฉบับ กับจังหวัดอำเภอท้องที่แห่งละหนึ่งฉบับ และให้ผู้รับสัมปทานถือไว้หนึ่งฉบับ

ข้อ ๖. ถ้าผู้รับสัมปทานไม่มีความประสงค์จะกระทำกิจการที่ได้รับสัมปทานต่อไปก็ให้ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับและให้สัมปทานนั้นสิ้นอายุนับแต่วันที่รัฐมนตรีอนุมัติ

ข้อ ๗. ในกรณีที่ผู้รับสัมปทานเป็นบุคคลธรรมดา เมื่อผู้รับสัมปทานถึงแก่กรรม ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียคนใดมีความประสงค์จะถือสัมปทานนั้นต่อไป ให้ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับภายในกำหนดเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ผู้รับสัมปทานถึงแก่กรรม ถ้าไม่มีผู้ใดยื่นเรื่องราวภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าสัมปทานนั้นสิ้นอายุในวันที่กำหนดเก้าสิบวัน

---

* ยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓)

ข้อ ๘. ถ้าผู้รับสัมปทานมีความประสงค์จะโอนสัมปทานให้แก่ผู้อื่น ให้ผู้โอนและผู้รับโอนยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาเห็นสมควรก็อนุญาตให้โอนได้

ผู้รับโอนย่อมได้รับช่วงสิทธิและหน้าที่ในกิจการของสัมปทานนั้นต่อไปเท่าที่รับสัมปทานเดิมมีอยู่

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

พลโท ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้คือ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการสัมปทานให้หรือให้ใช้ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง (ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๗๔ ตอนที่ ๑๑๐ วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๐)

เรื่องราวสัมปทาน

ท.ด. ๗๓

ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เขียนที่..

วันที่..................เดือน..................พ.ศ..................

ข้าพเจ้า...........เกิดวันที่.......................เดือน.................พ.ศ..................

อายุ..........ปี เชื้อชาติ...........สัญชาติ...........อยู่บ้านเลขที่...........ถนน...........

หมู่ที่.......................ตำบล.......................อำเภอ.......................จังหวัด.............

ขอยื่นเรื่องราวขอสัมปทานประกอบกิจการในที่ดินของรัฐโดยจะกระทำการ.................

เพื่อประโยชน์ในการ..

ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยผ่านนายอำเภอ.................ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ที่ดินของรัฐที่ขอสัมปทานตั้งอยู่ที่...........หมู่ที่...........ตำบล...........

อำเภอ..........................จังหวัด..........................เป็นที่..........................

มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จรด................	ยาวประมาณ..............................
ทิศตะวันออก	จรด................	ยาวประมาณ..............................
ทิศใต้	จรด................	ยาวประมาณ..............................
ทิศตะวันตก	จรด................	ยาวประมาณ..............................

มีเนื้อที่ประมาณ...........ไร่...........งาน...........วา ดังปรากฏตามแผนที่ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับเรื่องราวนี้รวมสิบชุด

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ามีโครงการและวิธีการประกอบ ด้วยเหตุผลดังแนบมาพร้อมกับเรื่องราวนี้ (ในโครงการให้แสดงทุนและเครื่องอุปกรณ์อันเป็นปัจจัยในการประกอบกิจการเครื่องจักรทุ่นแรงมีอะไรบ้าง เท่าใด และจำนวนกรรมการซึ่งใช้ในการดำเนินงานเท่าใดด้วย)

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ามีอาชีพปัจจุบันคือ..

ข้อ ๔. ข้าพเจ้ามีหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้

(๑) ....ราคาประมาณ..

(๒) ....ราคาประมาณ..

(๓) ....ราคาประมาณ..

(๔) ....ราคาประมาณ..

(๕) ....ราคาประมาณ..

(๖) ....ราคาประมาณ..

รวมทั้งสิ้นประมาณ..

ข้อ ๕. เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกบ้างหรือไม่ ตั้งแต่เมื่อใด เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษหรือความผิดที่มีกำหนดโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

....

....

ข้อ ๖. เคยขอสัมปทานเพื่อกระทำกิจการอย่างใด ๆ มาก่อนหรือไม่ และเคยทำผิดเงื่อนไขในการขอสัมปทานประการใดหรือไม่..

ข้อ ๗. นอกจากค่าธรรมเนียมตามกฎหมายแล้ว ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าเช่าที่ดิน ค่าจัดหาผลประโยชน์ตามที่จะได้ตกลงกันกำหนดไว้ในสัมปทาน

ลงชื่อ..ผู้ยื่นเรื่องราว

ลงชื่อ..พยาน

ลงชื่อ..พยาน

ความเห็นนายอำเภอ

....

....

ลงชื่อ..

นายอำเภอ.......................................

ความเห็นผู้ว่าราชการจังหวัด

....

....

ลงชื่อ..

ผู้ว่าราชการจังหวัด.......................

คำสั่งรัฐมนตรี

....

....

ลงชื่อ..

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บันทึกของเจ้าหน้าที่

ได้ออกสัมปทานบัตรที่ / ลงวันที่.........เดือน..................พ.ศ...................

ลงชื่อ..

ตำแหน่ง.......................................



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้ยกเลิกความในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๕ รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ในสัมปทานและกำหนดอายุสัมปทานตามที่เห็นสมควรแก่กิจการนั้น แต่ไม่เกินห้าสิบปี

ในกรณีที่จะให้สัมปทานแก่ผู้ใดเกินยี่สิบปี ต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อนเป็นราย ๆ ไป

สัมปทานบัตรให้จัดทำเป็นสี่ฉบับ เก็บรักษาไว้ที่กรมที่ดินหนึ่งฉบับ จังหวัดและอำเภอท้องที่แห่งละหนึ่งฉบับ และให้ผู้รับสัมปทานถือไว้หนึ่งฉบับ"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๐๓

พลเอก ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อสนับสนุนการลงทุนประกอบกิจการเกษตรกรรมอุตสาหกรรม ในการขอสัมปทานที่ดินของรัฐซึ่งใช้ทุนมาก และระยะเวลาดำเนินการที่ได้ผลตอบแทนในระยะยาวเช่น การที่จะรวบรวมชาวเขา ซึ่งบุกเบิกทำลายป่าบนภูเขาเพื่อปลูกฝิ่นทำพืชไร่เลื่อนลอยโดยไม่มีเขตจำกัดให้รวมกันเป็นกลุ่มก้อน จัดทำพืชที่เหมาะสมแก่สภาพท้องที่ ถ้ารัฐจะดำเนินการแต่ฝ่ายเดียวจะต้องลงทุนมาก ควรให้มีบุคคลซึ่งมีความรู้ความชำนาญหรือมีอาชีพในการนี้ได้รับการสัมปทานที่ดินไปดำเนินการในระยะยาว จะได้ผลดีแก่เศรษฐกิจของประเทศ (ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๗๗ ตอนที่ ๖๖ วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๐๓)



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ. ๒๕๐๔)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๒๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินหรือครอบครองที่ดิน ซึ่งอยู่ภายในเขตสำรวจที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และมีหน้าที่แจ้งตามมาตรา ๒๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แจ้งรายการและลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญตามแบบบัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดินท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ทำการแทนในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

ข้อ ๒. การแจ้งตามข้อ ๑ ผู้แจ้งต้องนำหลักฐานการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้งด้วย

ข้อ ๓. ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินหรือครอบครอง ที่ดินแปลงเดียวร่วมกัน ให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้แจ้งแทนกันได้ โดยระบุชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครอง

ที่ดินร่วมกันนั้นไว้ในแบบบัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดิน หรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดิน ในช่องชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน

ข้อ ๔. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดให้บุคคลอื่น เป็นผู้แจ้งแทน ต้องมีคำรับรองของเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือพยานอย่างน้อยหนึ่งคนรับรองว่าบุคคลอื่นนั้นเป็นผู้แจ้งแทนจริง

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๔

พลเอก ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อกำหนดแบบและวิธีการให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน แจ้งที่ดินในเขตสำรวจตามประกาศของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามมาตรา ๒๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๘ ตอนที่ ๗๖ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๐๔)

บัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดิน

เลขที่	วัน เดือน ปี ที่แจ้ง	ชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดิน	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	ที่ดิน						ใช้เพื่อ	ผู้แจ้ง		หมายเหตุ
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่				ชื่อ	ลายมือชื่อ	
							ไร่	งาน	วา				



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ให้ยกเลิกข้อ ๗ และข้อ ๑๑ (๖) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒. แบบโฉนดที่ดินให้เป็นตามแบบ น.ส. ๔ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ให้มีคำว่า "โฉนดตราจอง" หรือ "ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" แล้วแต่กรณี ไว้เหนือคำว่า "โฉนดที่ดินเลขที่"

ข้อ ๓. แบบใบแทนโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามแบบ น.ส. ๕ โดยประทับตราสีแดงว่า "ใบแทน" ไว้ในด้านหน้าของโฉนดที่ดิน และในสารบัญจดทะเบียนให้มีคำว่า

"ใบแทน" และวันเดือนปีที่ออก ด้วยหมึกสีแดง กับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำหรับสำนักงานที่ดินในสารบัญจดทะเบียนให้มีคำว่า "ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน" และวัน เดือน ปีที่ออกด้วยหมึกสีแดง กับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๐

พลเอก ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากแบบโฉนดที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนี้มีข้อความและลวดลายไม่รัดกุม ง่ายแก่การปลอมแปลง สมควรเปลี่ยนแบบโฉนดที่ดินเสียใหม่ให้มีข้อความและลวดลายรัดกุมเหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน (ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๘๔ ตอนที่ ๖๑ วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๑๐)

ที่ดินระหว่าง...................... โฉนดที่......................
เลขที่ดิน..........หน้าสำรวจ.......... เล่ม..........หน้า..........
ตำบล...................... อำเภอ......................

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน
พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ เชื้อชาติ..........สัญชาติ..........

อยู่ที่..........ในหมู่บ้านที่..........ตำบล..........อำเภอ..........
จังหวัด..........ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนาม
ไว้ข้างบนนั้น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่.......... ตำบล.......... อำเภอ..........
จังหวัด..........เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสระยานซึ่งสุดรู้ถูกต้องกันแล้ว ตามสารบัญระวาง..........
หมายเลขที่ดิน..........คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ..........ตารางวาหรือ

เขตติดต่อกัน

ทิศตะวันออก จด......................
ทิศตะวันตก จด......................
ทิศเหนือ จด......................
ทิศใต้ จด......................

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีกรรมสิทธิ์และเพื่ออยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในกาลนี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมฤดก, ให้ปัน, ไถ่ถอน, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามข้อบังคับ แล้วจึงจะนับว่าการนั้นชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่การเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นจะต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญแต่วันที่..........เดือน..........พุทธศักราช..........

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑ :

............................ผู้เขียนแผนที่

............................ผู้ตรวจแผนที่

โฉนดที่ดินฉบับนี้ออกให้แก่

ที่ดินระวาง ....
เลขที่ดิน ....
หน้าสำรวจ ....

ชื่อ .... สัญชาติ ....

อยู่บ้านเลขที่ .... หมู่ที่ .... ถนน .... ตำบล ....
อำเภอ .... จังหวัด ....

.... ผู้เขียน
.... ผู้ทาน
.... ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

๑. ให้ผู้ครอบครองที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วยตนเองหรือโดยผู้แทน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน แบบ ส.ค. ๑ ท้ายประกาศนี้ โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองข้อความว่าถูกต้องตามความจริง

๒. ให้ผู้ครอบครองที่ดินยื่นแบบแจ้งการครอบครองที่ดินแปลงละ ๑ ฉบับ (๒ ตอน)

๓. เมื่อนายอำเภอได้รับแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้ลงเลขที่รับแล้วลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับในแบบ ส.ค. ๑ ทั้ง ๒ ตอน และประทับตราประจำต่อ แล้วมอบแบบ ส.ค. ๑ ตอนที่ ๒ ให้แก่ผู้แจ้งไป

๔. การแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้แจ้งได้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เป็นอันหมดเขต

๕. เมื่อพ้นกำหนดเวลาแจ้งตามความในข้อ ๔ ปรากฏว่าผู้ใดมิได้แจ้งและตนมีเหตุสมควรอันจะขอผ่อนผันให้รับแจ้งการครอบครอง ให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และให้นายอำเภอสอบสวนพยานและหลักฐาน แล้วเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการ

ประกาศ ณ วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒน์
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ส.ค. ๑



เลขที่.............................

กรมที่ดิน

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน

....

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ

วันที่...................................

ที่ดิน

หมู่บ้าน....................ตำบล...อำเภอ...........................

จังหวัด... (ประทับ)

วันที่...........เดือน........................พ.ศ....................

.............................อายุ............ปี เชื้อชาติ.................สัญชาติ...............

ข้าพเจ้า............................อายุ............ปี เชื้อชาติ.................สัญชาติ...............

.............................อายุ............ปี เชื้อชาติ.................สัญชาติ...............

ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.........................ตำบล.........................อำเภอ.........................

จังหวัด...ขอแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประมวล กฎหมายที่ดินใช้บังคับต่อนายอำเภอ ดังต่อไปนี้

ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นข้าพเจ้าเป็นเจ้าของ

จำนวนเนื้อที่ดิน....................ไร่.......................งาน.......................วา

ทิศข้างเคียง

ทิศเหนือ จรด...

ทิศใต้ จรด...

ทิศตะวันออก จรด...

ได้มาอย่างไร..ตั้งแต่เมื่อใด.............................

หลักฐานการได้มา...

สภาพที่ดิน...

ขึ้นทะเบียนการทำประโยชน์ที่ดินแล้ว ตามใบสำคัญทะเบียน...............หน้า.......................

มีใบไต่สวน ใบนำ หน้าสำรวจ..................ตำบล....................อำเภอ...................

รูปที่ดินโดยประมาณ

เหนือ

ยาว......เส้น.........วา

ตะวันตก ยาว......เส้น............วา

ตะวันออก ยาว...........เส้น...........วา

ใต้

ยาว......เส้น.........วา

ลงชื่อ..เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ..เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ..เจ้าของที่ดิน (ประทับ)

ลงชื่อ..กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรอง

ลงชื่อ..พยาน

ลงชื่อ..พยาน

ข้อควรทราบ

๑. ที่ดินที่มีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ไม่ต้องแจ้งตามแบบนี้ เป็นอันมีสิทธิสมบูรณ์ตลอดเวลา

๒. การแจ้งการครอบครองตามแบบนี้ต้องแจ้งต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับ มิฉะนั้นถือว่าสละสิทธิครอบครอง

๓. ผู้ครอบครองที่ดินร่วมกันหลายคน คนใดคนหนึ่งแจ้งแทนกันได้ โดยให้ระบุชื่อผู้มีสิทธิร่วมกันลงในรายการโดยชัดแจ้ง

๔. การรับรองของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ตามแบบท้ายรายการนั้น ในเขตเทศบาลเป็นหน้าที่ของคณะเทศมนตรีกฎหมายเทศบาล

๕. การแจ้งการครอบครองที่ดินไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้แจ้งประการใดเว้นแต่ผู้แจ้งจะได้มีสิทธิครอบครองอยู่แล้วโดยชอบด้วยกฎหมายในวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน

๖. แบบแจ้งตอนที่ ๒ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ต้องเก็บไว้เป็นหลักฐาน เมื่อมีความประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่อำเภอให้นำไปด้วย

๗. ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์แล้วเต็มเนื้อที่ ให้รีบไปขอคำรับรองการทำประโยชน์ต่อนายอำเภอท้องที่โดยเร็ว ถ้าเป็นที่ดินได้รับอนุญาตให้จับจองไว้แล้วต้องไปขอคำรับรองภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับจากวันสิ้นสุดเวลาแห่งการจับจอง ถ้าเวลาจับจองสิ้นสุดก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องไปขอคำรับรองภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพ้นกำหนดถือว่าที่ดินนั้นตกเป็นที่ดินของรัฐตามเดิม

๘. ผู้แจ้งการครอบครองแล้วแต่ยังไม่ได้ขอคำรับรองการทำประโยชน์ จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ไม่ได้

๙. ที่ดินมีใบไต่สวน ใบนำ และใบสำคัญนำที่ขึ้นทะเบียน (แบบ ๓) ไว้ก่อนแล้ว ไม่ต้องไปขอคำรับรองใหม่ข้อ ๗ และมีสิทธิทำนิติกรรมและจดทะเบียนได้ต่อไปตามเดิม

๑๐. บุคคลที่มีสิทธิในที่ดิน ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินกำหนดเวลาสามปีจะหมดสิทธิในที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๓๗๙/๒๔๙๗

เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการจดแจ้งสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

โดยที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๑๒ บัญญัติให้รัฐมนตรีกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการรับจดแจ้งสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดินซึ่งบุคคลผู้จะได้มาซึ่งที่ดินได้ทำสัญญาไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจะต้องจดแจ้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เพื่อให้การปฏิบัติได้ดำเนินไปตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติที่กล่าวข้างต้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บุคคลผู้มีหน้าที่จะจดแจ้งสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นได้แก่บุคคลที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามสัญญาเกินกำหนดตามมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีที่ดินอยู่แล้วเมื่อรวมกับที่ดินที่จะได้มาใหม่ตามสัญญาที่จะจดแจ้งมีจำนวนเกินกำหนดตามมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒. บุคคลที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน จะต้องยื่นคำขอจดแจ้งสัญญานั้น โดยนำต้นฉบับสัญญา พร้อมด้วยสำเนาที่รับรองว่าถูกต้องมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวนหรือใบนำ ให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(๒) ในกรณีนอกจาก (๑) ให้ยื่นต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอประจำกิ่งอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสำเนาสัญญากับต้นฉบับแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงกันให้บันทึกไว้ในสำเนาว่า "ได้ตรวจแล้วตรงกับต้นฉบับ" และลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๓. บุคคลซึ่งจะได้มาซึ่งที่ดินโดยมีสัญญาจะซื้อจะขายแต่มิได้ทำสัญญาไว้เป็นหนังสือ จะมาขอจดแจ้งต้องยื่นต้นฉบับใบรับเงินวางประจำหรือชำระราคาทั้งหมดหรือส่วนพร้อมด้วยสำเนาที่รับรองว่าถูกต้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ ให้ตรวจสอบสัญญาและสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าได้ทำสัญญากันไว้จริง แล้วบันทึกไว้ในต้นฉบับสัญญาหรือต้นฉบับใบรับเงินว่า "ได้รับจดแจ้งสัญญานี้ไว้แล้วแต่วันที่..................................." ลงชื่อประทับตราพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วคืนต้นฉบับสัญญาหรือใบรับเงินให้ผู้จดแจ้งไป

ข้อ ๕. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบัญชีรับจดแจ้งไว้เป็นหลักฐานตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้โดยใช้สมุดเบอร์ ๒ ตีบัญชีรายการตามตัวอย่าง

ข้อ ๖. คำขอและสำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย สำเนาใบรับเงินที่ได้รับจดแจ้งไว้แล้ว ให้เก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ๆ

ข้อ ๗. เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับแล้ว ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดแจ้งสัญญาดังกล่าวเป็นอันขาด

กระทรวงมหาดไทย

สั่ง ณ วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บัญชีรับจดแจ้งสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดินที่ได้กระทำกันก่อนวันใช้พระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

เลขที่	วันที่จดแจ้ง	ประเภทสัญญา	วันที่ทำสัญญา	คู่สัญญา		ที่ดิน						จำนวนเงินในสัญญา		เซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
						เครื่องหมายที่ดิน			เนื้อที่					
				ผู้จะโอนชื่อ	ผู้จะรับโอนชื่อ	โฉนดที่	ตำบล	อำเภอ	ไร่	งาน	วา	บาท	สต.	

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่องแจ้งการมีที่ดินเกินกว่าสิทธิ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้บุคคลที่มีที่ดินเกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แจ้งการมีที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

๑. ให้ผู้มีที่ดินเกินกว่าสิทธิ แจ้งการมีที่ดินตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ลงวันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันในประกาศนี้เป็นต้นไป

๒. ให้ผู้แจ้งยื่นแบบ จ.ส. ๑ ต่อ

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งมีสำนักงานที่ดิน หรือ

(๒) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในท้องที่ซึ่งไม่มีสำนักงานที่ดิน

๓. ให้ผู้แจ้งกรอกจำนวนที่ดินซึ่งมีอยู่ทุกแปลงรวมลงในแบบแจ้งฉบับเดียว ในกรณีที่ผู้แจ้งถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ให้ระบุไว้ในช่องหมายเหตุของแบบ จ.ส. ๑ ด้วย

๔. ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินแปลงเดียวร่วมกัน ให้แต่ละคนมีหน้าที่ต้องแจ้ง และให้ลงรายการจำนวนที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลงในแบบแจ้งของตน แต่ให้ระบุไว้ในช่องหมายเหตุให้ทราบว่ามีสิทธิร่วมกับบุคคลผู้ใดบ้าง และให้บุคคลผู้เป็นเจ้าของร่วมลงลายมือชื่อกำกับไว้ในช่องหมายเหตุด้วย ถ้าเจ้าของร่วมไม่ได้ลงลายมือชื่อก็ให้หมายเหตุว่าไม่ได้ลงเพราะเหตุใด

๕. การแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๒ ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่และในกรณีที่มีที่ดินหลายแปลงจะแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งตั้งอยู่ก็ได้

๖. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งตามแบบ จ.ส. ๑ ไว้แล้ว จะได้ออกใบรับมอบให้ผู้แจ้งยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

๗. บุคคลใดไม่แจ้งภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๑ มีความผิด อาจต้องถูกลงโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

ประกาศมา ณ วันที่ ๖ มกราคม ๒๔๙๘

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๒ ตอนที่ ๘ วันที่ ๒๕ มกราคม ๒๔๙๘)

คำพิพากษาฎีกาย่อ

เกี่ยวกับ

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑๐๖๑/๒๕๐๓ ยื่นคำร้องขอจับจองที่ดินในระหว่างระยะเวลาที่ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ บังคับ ต่อมาเมื่อ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินประกาศใช้ ผู้นั้นก็มิได้ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้คำรับรองว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วในกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามมาตรา ๗ วรรค ๒ ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจอง และถือว่าผู้นั้นเข้าครอบครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบ ซึ่งตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ มาตรา ๑๕ ก็ดี ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๒ ก็ดี ย่อมให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกคำสั่งบังคับให้ผู้ครอบครองที่ดินนั้น ออกไปจากที่ดินได้

๑๒๗๗/๒๕๐๓ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๔ มิได้ยกเลิก พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ และประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘ ไม่ขัดหรือลบล้าง พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๑๗,๑๒๒

พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๑๗ บัญญัติให้เป็นหน้าที่กรมการอำเภอจะต้องระวังรักษาดูแลที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์ของรัฐบาล ไม่ให้ผู้ใดทำให้เสียหาย นายอำเภอจึงมีอำนาจดูแลและสั่งห้ามไม่ให้ผู้ใดทำให้ที่สาธารณประโยชน์เสียหาย

๑๕๑๘/๒๕๐๓ การแจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค ๑ นั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้แจ้งประการใด เว้นแต่ผู้แจ้งจะได้สิทธิครอบครองอยู่แล้วโดยชอบด้วยกฎหมาย

๑๒๑๘/๒๕๐๕ การแจ้งการครอบครองที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ ไม่เป็นสันนิษฐานของกฎหมายว่าผู้แจ้งการครอบครองเป็นผู้มีสิทธิในที่นั้น

๑๐๒๒–๑๐๒๕/๒๕๐๖ โจทก์จับจองที่พิพาทและได้ขอคำรับรองการทำประโยชน์จากนายอำเภอภายในกำหนด ๑๘๐ วัน ตามมาตรา ๗ แห่งประราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว แต่นายอำเภองดเสียเองเพราะเหตุนอกเหนือประมวลกฎหมายที่ดินนั้น จะถือว่าที่พิพาทปลอดจากการจับจองเพราะโจทก์มิได้ขอคำรับรองว่าทำประโยชน์แล้วตามมาตรา ๗ มิได้

๓๘๙/๒๕๐๘ ที่พระราชบัญญัติให้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ บัญญัติให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดิน ถ้าไม่แจ้งให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินนั้นได้ นั้นเป็นเรื่องระหว่างผู้ครอบครองที่ดินกับรัฐ คดีพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นราษฎรด้วยกัน จึงอ้างการครอบครองใช้ยันกันได้

๘๕๖–๘๕๗/๒๕๐๘ ผู้ที่บุกเบิกก่อสร้างเข้าครอบครองที่ดินซึ่งมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินเมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๗ แม้จะไม่มีใบเหยียบย่ำ ถ้าได้แจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ เมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๘ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ แล้ว ย่อมมีสิทธิครอบครองในที่ดินทางราชการย่อมไม่มีอำนาจที่จะไปปักเขต และ

ประกาศให้เป็นหนองสาธารณะได้ ถ้าทำไป ย่อมเป็นการรบกวนสิทธิครอบครอง ผู้ครอบครองมีสิทธิขอห้ามได้

๙๙๐/๒๕๐๘ แบบแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองที่ดินทำยื่นต่อเจ้าพนักงานเพื่อแสดงว่า มีที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าพนักงานทำขึ้น การที่เจ้าพนักงานลงเลขรับ ลงชื่อกำกับและประทับตราเป็นการแสดงให้เห็นเพียงว่า เอกสารนี้ได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วเท่านั้น ไม่ทำให้หนังสือแบบแจ้งการครอบครองที่ผู้แจ้งทำ กลายเป็นหนังสือที่เจ้าพนักงานทำไปได้ และไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองหนังสือแจ้งการรับครอบครองที่ดินแต่อย่างใด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยให้แจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค. ๑ ต่อนายอำเภอท้องที่โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองว่าข้อความถูกต้องตามความเป็นจริงนั้นเป็นเพียงประกาศแจ้งให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดินไปแจ้งการครอบครองตามหลักเกณฑ์และวิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติส่วนหนึ่ง ไม่ใช่เป็นประกาศกำหนดหน้าที่ของกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านการที่กำนันผู้ใหญ่บ้านเซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองเป็นเพียงพยาน ไม่รับรองว่าหนังสือนั้นเสมือนหนังสือราชการ หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินจึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ

๖๗๖/๒๕๐๙ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นหลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าในขณะยื่น ส.ค. ๑ นั้น ผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งเท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองนั้น จะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานในสำนวน

จำเลยได้จัดการออก น.ส. ๓ ในที่พิพาทเป็นชื่อจำเลยก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์มาตรา ๑๓๗๓ เท่านั้น หากข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า โจทก์ก็ได้ครอบครองที่พิพาท โจทก์ก็ได้สิทธิครอบครอง ข้อสันนิษฐานตามมาตราดังกล่าวก็ย่อมตกไป

๗๐๘/๒๕๐๙ แม้จำเลยจะได้ครอบครองที่รกร้างว่างเปล่าตลอดมา ๑๐ ปีเศษแล้ว แต่เมื่อจำเลยมิได้แจ้งการครอบครองภายในเวลาตามที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ ต้องถือว่าจำเลยสละสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว รัฐมีอำนาจจัดที่ดินนั้นได้

๑๒๗๐/๒๕๐๙ ศาลจะบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินมือเปล่าซึ่งยังมิได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วไม่ได้

ความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ยอมให้บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินได้นั้น คำว่า "ผู้รับโอน" นั้นจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับโอนที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมาย ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินโดยถูกต้องเสียก่อน แล้วผู้รับโอนนั้นจึงมีสิทธิว่าขอโอนโฉนดที่ดิน ฉะนั้น ที่ดินรายพิพาทซึ่งยังมิได้มีการโอนกันโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังเป็นที่ดินที่ไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จึงโอนกันมิได้

ประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เพียงแต่บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริต จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่ามิเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละเรื่องกันกับเรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันจะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๐๗๖–๑๐๗๙/๒๕๑๐ ผู้ที่ไม่มีสิทธิในที่ดิน แม้จะได้ไปแจ้งการครอบครอง และได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๓ ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่นั้น

รับซื้อที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๓ ไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมาย แต่เมื่อปรากฏว่าผู้ที่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น ผู้ซื้อก็ไม่มีสิทธิอย่างใด

คำพิพากษาฎีกาย่อเกี่ยวกับประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

๙๒๒/๒๕๐๒ ในกรณีที่โจทก์ฟ้องหาว่า จำเลยได้บังอาจเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในบริเวณที่ดิน ซึ่งเป็นที่หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ในราชการแห่งกรมป่าไม้ ฯลฯ นั้น เมื่อได้ความว่า ที่ดินนี้ได้ซื้อขาดกันมาหลายทอดจนถึงจำเลย จำเลยได้เข้ายึดถือครอบครองอยู่ก่อนที่กฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิด ทั้งจำเลยได้เคยแจ้งการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ด้วยแล้ว แสดงว่าจำเลยหาได้มีเจตนาเป็นการบังอาจฝ่าฝืนมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ จึงลงโทษทางอาญาตามมาตรา ๑๐๘ ไม่ได้

๑๑๖๔/๒๕๐๓ จำเลยได้ครอบครอง ทำนาในที่ดินพิพาทตั้งแต่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และจำเลยมีสิทธิครอบครองตลอดมา ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๙ ระบุว่า ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครองห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครอง เมื่อจำเลยมีสิทธิครอบครองดังกล่าวก็ไม่ต้องตามมาตรา ๙ จึงลงโทษจำเลยตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๘ ไม่ได้

๑๒๗๗/๒๕๐๓ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๔ มิได้ยกเลิก พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๘ ไม่ขัดหรือลบล้าง พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๑๗, ๑๒๒

พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๑๗ บัญญัติให้เป็นหน้าที่กรมการอำเภอจะต้องระวังรักษาดูแลที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์ของรัฐบาลไม่ให้ผู้ใดทำให้เสียหายนายอำเภอจึงมีอำนาจดูแลและสั่งห้ามไม่ให้ผู้ใดทำให้ที่สาธารณประโยชน์เสียหาย

๑๖๙๐/๒๕๐๕ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๖๗ ประกอบมาตรา ๑๔๗๔ สินบริคณห์ที่มีเอกสารเป็นสำคัญลงชื่อสามีภรรยาเป็นเจ้าของร่วมกันการจำหน่ายจึงต้องเข้าชื่อด้วยกันทั้งสองคน

ใบไต่สวนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่เอกสารสำคัญที่จะแสดงว่าผู้มีชื่อในใบไต่สวนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามความหมายของ ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๖๗ และ ๑๔๗๔

ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญอันเป็นสินสมรส แม้สามีภรรยาจะมีชื่อในใบไต่สวนร่วมกัน สามีก็มีอำนาจจำหน่ายได้โดยลำพังตามมาตรา ๑๔๗๓

๑๖๙๑–๑๖๙๗/๒๕๐๕ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยเข้าครอบครองที่ดินของรัฐซึ่งทางราชการสงวนไว้สำหรับให้ราษฎรใช้เลี้ยงสัตว์โดยมิได้มีสิทธิครอบครองและโดยมิได้รับอนุญาต ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๑๐๘ เมื่อจำเลยรับว่าเข้าครอบครองที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยมิได้รับอนุญาต

แม้การพิจารณาจะไม่ได้ความว่าเป็นที่ดินที่ทางราชการสงวนไว้สำหรับให้ราษฎรใช้เลี้ยงสัตว์ก็ลงโทษจำเลยได้

การครอบครองที่ดินของรัฐโดยมิได้มีสิทธิครอบครองและโดยมิได้รับอนุญาตนั้น เป็นความผิดอยู่ทุกขณะที่ทำการครอบครอง คดีจึงไม่ขาดอายุความ

๓๗๕๘/๒๕๐๕ สิทธิครอบครองที่จะคุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๔ นั้น ผู้โอนจะต้องได้มาซึ่งสิทธิครอบครองก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยเข้าครอบครองยึดถือที่ดินของรัฐโดยไม่มีสิทธิครอบครองและไม่ได้รับอนุญาต เมื่อจำเลยรับว่าจำเลยเข้าครอบครองซึ่งเป็นเวลาภายหลังประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินถึง ๓ ปีมาแล้ว โดยอ้างว่าซื้อที่รายนี้จากผู้อื่น จำเลยก็มีหน้าที่นำสืบให้ได้ความว่าผู้ขายมีสิทธิครอบครองมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จึงจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๔

๑๗/๒๕๐๖ เจ้าพนักงานที่ดินผู้ไปทำแผนพิพาทตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งไม่ใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑ และ ๖๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะมิได้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นแต่ศาลขอร้องในฐานะผู้ชำนาญหรือมีความรู้ในทางนี้ ทั้งไม่ใช่เจ้าพนักงานผู้ปฏิบัติการตามหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานในการยึด อายัด หรือรักษาสิ่งใด ๆ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๔๑ ด้วย ฉะนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินไปทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล และปักหลักเครื่องหมายเขตที่ดินไว้จำเลยถอน จึงไม่มีความผิดตามฟ้อง

๕๘๖/๒๕๐๙ ที่พิพาทจะเป็นของโจทก์หรือเป็นของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเรื่องระหว่างรัฐกับโจทก์ จำเลยซึ่งเป็นเอกชนไม่มีสิทธิที่จะยกบทกฎหมายดังกล่าวขึ้นต่อสู้โจทก์

๑๔๖๒/๒๕๐๙ โจทก์ฟ้องว่า จำเลยแผ้วถางทำลายป่าคุ้มครอง และยึดถือโดยไม่มีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อได้ความว่าที่พิพาทนี้ได้มีการโอนการครอบครองต่อ ๆ กันมาเป็นพฤติการณ์ที่ทำให้จำเลยเข้าใจโดยสุจริตว่าจำเลยเข้าครอบครองโดยชอบ หาได้จงใจฝ่าฝืนกฎหมายไม่ ขาดเจตนาอันเป็นองค์ประกอบความผิดทางอาญา จึงลงโทษตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า ฯ กับประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ และเป็นคนละประเด็นกับข้อที่ว่าแม้มีผู้เคยมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนและโอนต่อ ๆ มา เมื่อมีพระราชกฤษฎีกาให้เป็นป่าคุ้มครองก็ไม่ทำให้ที่นั้นหมดสภาพเป็นป่าคุ้มครอง

๑๓๑๓–๑๓๑๙/๒๕๑๐ อำนาจที่จะดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือนัยหนึ่งที่สาธารณประโยชน์ เป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๙๕ มาตรา ๔๐ วรรค ๓ อำนาจฟ้องคดีจึงตกอยู่แก่นายอำเภอ

ความในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ หมายถึงที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินโดยทั่ว ๆ ไป ซึ่งถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้เป็นอำนาจของอธิบดีที่จะดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน และให้รัฐมนตรีมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองใดเป็นผู้ใช้อำนาจดังกล่าวได้ แต่ในเรื่องที่สาธารณประโยชน์อันเป็นของกลางสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เช่น ที่ชายตลิ่งซึ่งราษฎรทั่วไปใช้จอดเรือขึ้นสู่ถนนได้มีพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นแล้วคือให้เป็น

หน้าที่ของกรมการอำเภอ และต่อมาได้โอนมาเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๙๕ มาตรา ๔๐ วรรค ๓ จึงเห็นได้ว่าประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ยกเลิกเพิกถอนอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามมาตรา ๑๒๒ แห่ง พ.ร.บ. ลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ ประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยที่มอบหมายให้เทศบาลมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินของแผ่นดิน ภายในเขตเทศบาลจึงหาได้ครอบคลุมไปถึงที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามที่เป็นอำนาจหน้าที่ดูแลจัดการของนายอำเภออยู่แล้วไม่

๒๕๘/๒๕๑๑ ลำคลองที่เป็นทางน้ำสำหรับประชาชนใช้สัญจรไปมาร่วมกัน แม้จะตื้นเขินไปโดยธรรมชาติไม่มีสภาพเป็นลำคลองมา ๓๐ ปีเศษ และไม่มีราษฎรได้ใช้ประโยชน์ก็ตาม แต่เมื่อยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินนั้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และทางราชการยังถือเป็นเขตหวงห้ามอยู่ จึงยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่เช่นเดิม

๑๑๕๙/๒๕๑๑ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘ วรรคท้าย หมายความว่า ถ้ารัฐเห็นสมควรจะให้ทบวงการเมืองใดรับผิดชอบดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันเอง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจที่จะจัดขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองนั้น ๆ ได้

ที่ดินราชพัสดุที่ขึ้นทะเบียนไว้ต่อกระทรวงการคลังก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือได้ว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้จัดขึ้นทะเบียนเป็นของกระทรวงการคลังแล้ว โดยอนุโลมตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กระทรวงการคลังจึงมีอำนาจฟ้องเกี่ยวกับที่ดินราชพัสดุได้

หมวด ๒ การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

๑๐๖๑/๒๕๐๓ ยื่นคำร้องขอจับจองที่ดินในระหว่างระยะเวลาที่ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ บังคับ ต่อมาเมื่อมี พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกาศใช้ ผู้นั้นก็มิได้ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอคำรับรองว่า ที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วในกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามมาตรา ๗ วรรค ๒ ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจอง และถือว่าผู้นั้นเข้าครอบครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบ ซึ่งตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ มาตรา ๑๕ ก็ดี ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๒ ก็ดี ย่อมให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกคำสั่งบังคับให้ผู้ครอบครองที่ดินนั้นออกไปจากที่ดินได้

หมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๓๖–๓๙/๒๕๐๐ เมื่อศาลพิพากษาให้คู่ความฝ่ายใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินใดแล้วคณะกรรมการสำรวจตาม พ.ร.บ. การสำรวจการออกโฉนดที่ดินไม่มีอำนาจสั่งยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลได้ เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่นั้นมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งตามคำพิพากษาของศาล พ.ร.บ. การสำรวจการออกโฉนดที่ดิน ไม่กินความถึงคดีที่ศาลพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว

๒๑๐/๒๕๐๗ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิไว้โดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายมาแก้ไขให้ถูกต้องหรือเพิกถอน

เสียได้ แต่อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจตามมาตรานี้หรือไม่ ย่อมอยู่ในดุลพินิจของอธิบดี แม้อธิบดีจะไม่ใช้อำนาจนี้ ก็ไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ครอบครองที่ดินที่อ้างว่าโฉนดออกทับที่ของตนโดยไม่ถูกต้อง เพราะกฎหมายมิได้กำหนดหน้าที่ให้อธิบดีจำต้องกระทำ

๒๐๕/๒๕๐๘ อธิบดีกรมที่ดิน มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ไม่ถูกต้องได้ ไม่ว่าเป็นโฉนดที่ออกมาก่อน หรือภายหลังวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓๙๗/๒๕๑๐ เจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามคำสั่งศาล เพราะเห็นว่าไม่อาจทำได้ตามกฎหมาย มิใช่เพราะมีสาเหตุโกรธเคืองกับโจทก์มาก่อน ยังไม่พอจะถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินนั้นจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อโจทก์โดยผิดกฎหมายให้โจทก์เสียหาย

หมวด ๕ การรังวัดที่ดิน

๑๘๔๑/๒๔๙๙ การที่ผู้ใดเคลื่อนย้ายหลักเขตอันจะมีโทษตามมาตรา ๑๙๐ ได้นั้นจะต้องเป็นหลักเขตซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดทำขึ้น เพื่อการออกโฉนดตามมาตรา ๖๕,๖๖ เท่านั้น

๑๗/๒๕๐๖ เจ้าพนักงานที่ดินผู้ไปทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งไม่ใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑ และ ๖๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพราะมิได้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นแต่ศาลขอร้องในฐานผู้ชำนาญ หรือมีความรู้ในทางนี้ ทั้งไม่ใช่เจ้าพนักงานผู้ปฏิบัติการตามหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานในการยึด อายัด หรือรักษาสิ่งใด ๆ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๔๑ ด้วย ฉะนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินไปทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล และปักหลักเครื่องหมายเขตที่ดินไว้จำเลยถอนจึงไม่มีความผิดตามฟ้อง

หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๙๘/๒๕๐๖ การประกาศรับมรดกที่ดิน (มีโฉนด) ของผู้วายชนม์นั้น แม้ทายาทอื่นจะทราบประกาศแล้วไม่ไปคัดค้านเสียภายในกำหนดก็ดี ก็ไม่ตัดสิทธิทายาทนั้น ๆ ที่จะฟ้องขอแบ่งมรดกรายตามประกาศนั้น

๑๐๙/๒๕๐๖ ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ มีสิทธิยื่นคำขอฝ่ายเดียว เพื่อศาลไต่สวนแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบด้วยกฎกระทรวงฯ และ ป.ว.พ. มาตรา ๑๘๘ (๑).

๑๓๓๑/๒๕๐๘ การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ นั้น จะมีได้แต่เฉพาะในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นแล้ว ซึ่งหมายความว่าที่ดินได้ออกโฉนดแผนที่แล้วด้วย ถ้าหากเป็นที่ดินที่ยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของใครเลย เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้ทอดทิ้ง หรือเวนคืน หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้หามีโอกาสได้มีกรรมสิทธิ์อย่างใดไม่ เพียงแต่เจ้าพนักงานออกใบไต่สวนให้เท่านั้น ใบไต่สวนนี้หาใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างโฉนดแผนที่แต่อย่างใดไม่ จะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มาใช้ไม่ได้

ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๖ เป็นบทบัญญัติที่สืบเนื่องมาจากมาตรา ๗๒, ๗๓, ๗๔, ๗๕ ซึ่งเป็นบทบัญญัติดังกล่าวนี้เป็นเรื่องที่คู่กรณีแสดงเจตนาทำนิติกรรมต่อกัน ตามความในมาตรา๗๒ เนื่องจากใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงต้องอนุโลมให้จดแจ้งในใบไต่สวนตามวิธีการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน มาตรา ๗๖ เป็นบทบัญญัติว่าด้วยวิธีการจดทะเบียนสิทธิที่ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น การจดทะเบียน

ตามมาตรา ๗๖ มิได้บัญญัติให้ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้ต้องใช้สิทธิทางศาลเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทเสียก่อนเจ้าพนักงานจะเกี่ยงให้ผู้ร้อง ซึ่งครอบครองที่ดินที่มีเพียงใบไต่สวนต้องนำคำสั่งศาลไปแสดงจึงจะดำเนินการออกโฉนดหาได้ไม่ เพราะกรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ฉะนั้น เมื่อผู้ร้องประสงค์จะขอออกโฉนดที่นาแปลงนี้ ก็ชอบที่จะไปร้องขอทางเจ้าพนักงานที่ดิน หากเจ้าพนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติการให้ หากมีผู้โต้แย้งประการใดผู้ร้องชอบที่จะมาดำเนินคดีมีข้อพิพาท

๔๙๕/๒๕๐๙ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๙ บัญญัติว่า เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินแล้ว ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินเป็นบางส่วน ต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายนั้น และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนั้นไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน เมื่อได้รังวัดแบ่งแยกเสร็จแล้ว ถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อนแล้วให้พนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่ให้ ดังนั้นการที่คู่ความชี้เขตให้พนักงานศาลทำแผนที่แบ่งเขตที่ดินส่วนเป็นของโจทก์ และศาลพิพากษาให้เป็นไปตามนั้น จึงไม่ชอบที่จะถอนเชื่อจำเลยออก และใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้มีชื่อในโฉนด

๕๕๘/๒๕๑๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบ น.ส. ๓ ต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๕ และการโอนที่ดินเพื่อชำระหนี้ไม่เข้ากรณีที่ไม่ต้องประกาศตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้อ ๖ แม้ว่าจำเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์

เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงกันไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นยังจดทะเบียนไม่ได้ จนกว่าจะได้ประกาศตามความในกฎกระทรวงข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์หาทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางนิติกรรมไม่

๑๐๒๘/๒๕๑๑ ผู้มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินตามพินัยกรรม ย่อมมีสิทธิขออายัดที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ และในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นเพียงแต่พิจารณาหลักฐานและพฤติการณ์ที่ผู้ขออายัดแสดงก็พอ หาจำเป็นต้องสอบสวนเหมือนคดีอาญาไม่

หมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

๕๙๙/๒๕๐๐ ที่ดินมือเปล่าซึ่งคนต่างด้าวซื้อมาและครอบครองเกิน ๑ ปี คนต่างด้าวย่อมได้สิทธิครอบครอง และจำหน่ายที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ๒๔๙๗ มาตรา ๙๔

๒๓/๒๕๐๑ แบ่งขายที่ดินมีโฉนดให้คนต่างด้าว ได้ชำระราคาและส่งมอบที่ดินให้ครอบครองแล้ว สัญญาจะจดทะเบียนโอนต่อไป ผู้ขายเอาที่ดินไปทำสัญญาจะขายให้ผู้อื่น ผู้นั้นเข้ากั้นรั้ว ดังนี้ เป็นการละเมิด ผู้ขายและผู้ซื้อคนใหม่ต้องรื้อรั้วและต้องห้ามไม่ให้เข้าเกี่ยวข้องกับที่พิพาท

๖๑๗/๒๕๐๒ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีข้อความตอนหนึ่งว่า "ฯลฯ ในการโอนนี้ ผู้จะซื้อเป็นบุคคลต่างด้าว หากการโอนขัดข้องผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อหาผู้รับโอนคนอื่นมารับโอนได้ โดยผู้จะขายต้องโอนให้ ไม่ถือว่าผิดสัญญา และให้ถือว่า ผู้ที่จะมารับโอนเท่ากับคู่สัญญานี้" เป็นสัญญาต่างตอบแทนผูกพันคู่กรณีผู้จะซื้อมีสิทธิที่จะโอนการจะซื้อขายที่ดินนั้นให้แก่ผู้รับโอนได้ตามข้อสัญญาดังกล่าว

๑๙๗๙/๒๕๐๕ ความมุ่งหมายแห่ง พ.ร.บ. ที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๙๖ และประมวลกฎหมายที่ดินหมวด ๘ นั้น คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินมิได้ เว้นแต่จะเข้าหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ฉะนั้นคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินมิได้ จึงเป็นหลักและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นข้อยกเว้น การที่คนต่างด้าวกระทำการให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยมิได้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ ย่อมเป็นการที่ฝ่าฝืนกฎหมายโดยชัดแจ้ง เป็นโมฆะ และความเป็นโมฆะนี้ย่อมมีผลเป็นการทั่วไปทั้งแก่รัฐและเอกชน ใครจะอ้างหรือถือเอาประโยชน์จากสิ่งที่เสียเปล่าไปแล้วนั้นมิได้

โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน แล้วลงชื่อจำเลยที่ ๑ ในโฉนด โดยมีข้อตกลงว่า เมื่อโจทก์ได้รับอนุญาตให้คืนสัญชาติเป็นไทยแล้ว จำเลยที่ ๑ จะโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็นเจ้าของในโฉนดต่อไป ต่อมาจำเลยที่ ๑ เอาที่ดินขายฝากจำเลยที่ ๒ ดังนี้ ได้ชื่อว่าการได้มาซึ่งที่ดินของโจทก์มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่โจทก์จะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ โจทก์จึงไม่อยู่ในฐานะที่จะขอบังคับให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ โจทก์จึงไม่อยู่ในฐานะที่จะขอบังคับให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้โจทก์ หรือขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ โอนสิทธิไถ่ถอนการขายฝาก และให้จำเลยที่ ๒ ยินยอมให้โจทก์ไถ่ถอนขายฝากแต่ประการใด และแม้โจทก์จะได้รับสัญชาติไทยมาในภายหลังก็หาทำให้การอันเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกกลับฟื้นคืนดีขึ้นไม่

๔๒๙–๔๓๘/๒๕๐๖ การได้มาซึ่งที่ดินตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าวและตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น หาได้หมายความแต่เฉพาะการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างเดียวไม่ แต่ยังหมายถึงการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในฐานะเจ้าของด้วย

การที่คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวเป็นความผิดอันเกิดขึ้นครั้งหนึ่งคราวเดียว หาใช่เป็นความผิดต่อเนื่องกันไม่ ฉะนั้นอายุความฟ้องร้องคดีจึงได้เริ่มนับหนึ่งแต่วันที่จำเลยกระทำการได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมายเป็นต้นไป

๑๑๕๗/๒๕๐๘ ตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๙๖ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดิน ก็ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดที่กฎหมายระบุไว้ และต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน เมื่อมิได้ปฏิบัติเพื่อการได้มาซึ่งที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย ก็ย่อมไม่ได้ที่ดิน หรือไม่มีสิทธิเป็นเจ้าของที่ดิน แม้พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๙๖ จะถูกยกเลิกโดยประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็บัญญัติถึงการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวทำนองเดียวกับพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าวจึงไม่ทำให้คนต่างด้าวที่มิได้ปฏิบัติตามกฎหมายมีสิทธิในที่ดิน

๑๓๔๒/๒๕๐๙ โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์พิพาทครึ่งหนึ่ง ซึ่งเป็นที่ดินกับห้องแถวส่วนควบในที่ดินอันเป็นลักษณะกรรมสิทธิ์รวมระหว่างโจทก์จำเลย ได้มาระหว่างอยู่กินร่วมกัน แต่ฟ้องโจทก์เองกลับบรรยายมาว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าว ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องแถวได้ การที่โจทก์เอาชื่อผู้อื่นใส่ในโฉนดแทนโจทก์ จึงหาก่อให้โจทก์มีสิทธิในทรัพย์พิพาทแต่ประการใดไม่โจทก์จึงไม่ใช่เจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์รวมกับจำเลยในทรัพย์พิพาท ไม่มีสิทธิขอแบ่งทรัพย์พิพาทได้ ปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของโจทก์ในทรัพย์พิพาทดังกล่าว เป็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลยกวินิจฉัยได้

๔๙๓/๒๕๑๐ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ (๕) กฎหมายใช้คำว่า "กรรมการ" มิได้ใช้คำว่า "คณะกรรมการ" ดังนั้น เมื่อได้ความว่าโจทก์เป็นบริษัทจำกัดมีคนต่างด้าวคนหนึ่งเป็นกรรมการอยู่ด้วย จึงย่อมหมายถึงกรรมการคนใดคนหนึ่ง ไม่หมายความว่ากรรมการทุกคนต้องเป็นคนต่างด้าว โจทก์จึงอยู่ในข่ายที่จะมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๖

แม้การที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๖ ผลของข้อห้ามนี้มีอย่างไรกัน ยังมีบทบัญญัติต่อไป ในมาตรา ๙๔ ว่า บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ฯลฯ ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นและให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนี้ เป็นที่เห็นได้ว่า กฎหมายมิได้ถือว่าการได้ที่ดินมาโดยมิชอบด้วยกฎหมายเช่น โดยการซื้อขายนั้นไม่มีผลใด ๆ เสียเลย แม้คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือและใช้สิทธิในที่ดินนั้นได้อย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยบริบูรณ์แต่กฎหมายก็ยังบัญญัติให้จำหน่ายที่ดินนั้นเสียตามกำหนดเวลาที่อธิบดีมีคำสั่ง ฉะนั้น อธิบดีจะจัดการจำหน่ายเองตามวิธีการที่กฎหมายบังคับไว้ (อ้างฎีกาที่ ๕๙๙/๒๕๐๐) ซึ่งคนต่างด้าวจะได้รับค่าที่ดินคืนไปเมื่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ (๕) ได้ยกเลิกไปแล้ว โดยที่อธิบดีก็มิได้สั่งให้โจทก์จำหน่ายที่ดินซึ่งมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนโจทก์ จึงไม่มีเหตุผลอย่างใดที่จะวินิจฉัยว่าโจทก์ถือกรรมสิทธิ์ที่พิพาทไม่ได้

๓๑๒/๒๕๑๑ สัญญาซื้อขายที่มีข้อความว่า "นับตั้งแต่วันทำหนังสือฉบับนี้เป็นต้นไปกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายไม่ว่าจะปรากฏตามโฉนดเป็นของบุคคลใดก็ตามย่อมโอนไปเป็นของผู้ซื้อแต่ผู้เดียวเด็ดขาด และผู้ซื้อใน

ฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายนี้ ชอบที่จะใช้สิทธิและใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่ซื้อขายอย่างเต็มที่" และมีข้อความอีกตอนหนึ่งว่า "โดยที่ผู้ซื้อเป็นนิติบุคคลสัญชาติต่างด้าวจะต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงมหาดไทยเสียก่อน จึงจะเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ตามหน้าโฉนดได้ ผู้ขายจึงรับรองที่จะให้ความร่วมมือและสนับสนุนทุกประการต่อผู้ซื้อเพื่อการขออนุญาตเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนี้ และเมื่อผู้ซื้อได้รับอนุญาตจากทางการให้เข้าถือกรรมสิทธิ์ได้แล้ว ผู้ขายพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ตามหน้าโฉนดให้เป็นผู้ซื้อโดยพลัน" ดังนี้ เป็นเพียงสัญญาจะซื้อขายเท่านั้น

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ ไม่เป็นข้อห้ามโดยเด็ดขาดที่ไม่ให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเทศไทย

สัญญาจะขายที่ดินให้คนต่างด้าวที่มีข้อความว่า คนต่างด้าวต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย จึงจะทำการซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์กัน ย่อมไม่เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงไม่เป็นโมฆะ

ทำสัญญาจะขายที่ดินให้คนต่างด้าว แล้วผู้ขายจะทำสัญญาจำนองที่ดินนั้นต่อคนต่างด้าว และคนต่างด้าวทำสัญญาเช่าที่ดินนั้นจากผู้ขายดังนี้ สัญญาจำนองและสัญญาเช่าย่อมใช้บังคับต่อกันได้ ไม่เป็นโมฆะและไม่เป็นนิติกรรมอำพราง

๓๔๔/๒๕๑๑ คนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยให้จำเลยเป็นผู้รับโอนแทน แม้จำเลยจะเข้าครอบครอง เสียภาษี และแจ้งการครอบครองในนามจำเลย ก็เป็นการครอบครองแทนคนต่างด้าว จะอ้างว่ายึดครอบครองเพื่อตนเองมิได้

คนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยให้คนไทยเป็นผู้รับโอนแทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายจึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายเพราะขัดกับประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ และมาตรา ๑๑๓ จึงเป็นโมฆะตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ คนต่างด้าวจะฟ้องบังคับให้ผู้รับโอน โอนที่ดินให้ตนในนามบุตรของตนซึ่งเป็นคนไทยมิได้ และผู้รับโอนก็จะอ้างว่าเป็นเจ้าของมิได้ ผลต่อไปต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๙๖

๓๗๓/๒๕๑๑ ที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๙๓ ก็เป็นที่ดินที่อาศัยอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔,๙๖ ที่ให้คนต่างด้าวจำหน่ายได้ ถ้าไม่จำหน่ายก็ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่าย ดังนั้น เมื่อคนต่างด้าวผู้นั้นจะล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของผู้ล้มละลายก็ย่อมจำหน่ายที่ดินนั้นในการบังคับคดีล้มละลายได้เช่นเดียวกัน

๑๗๕/๒๕๑๑ พินัยกรรมที่ดินให้คนต่างด้าว ถ้าคนต่างด้าวนั้นมีสิทธิหรือมีทางขออนุญาตถือที่ดินได้ พินัยกรรมนั้นก็ไม่เป็นโมฆะ

โจทก์จำเลยเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ได้ทำสัญญาตกลงให้จำเลยลงชื่อในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์มรดกแต่ผู้เดียว โดยจำเลยจะโอนที่ดินนั้นให้โจทก์ตามส่วนในพินัยกรรม แม้โจทก์บางคนจะเป็นคนต่างด้าว สัญญานี้ย่อมใช้บังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๐ เพียงแต่โจทก์ที่เป็นคนต่างด้าวต้องไปจัดการตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนเท่านั้น

๕๓๘/๒๕๑๑ สัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งคนต่างด้าวเป็นผู้ซื้อและซึ่งคนต่างด้าวอาจดำเนินการเพื่อให้มีการรับโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายได้นั้น ย่อมไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ เพราะกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินมิได้ห้ามเด็ดขาดมิให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเสียทีเดียว คนต่างด้าวอาจขออนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์ได้

คนต่างด้าวจะฟ้องขอให้ผู้จะขายโอนที่ดินให้โดยไม่ปรากฏในคำฟ้องหรือตามทางพิจารณาว่าตนอยู่ในฐานะจะรับโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้อย่างไรหรือไม่มิได้ และในกรณีเช่นนี้ถือว่าคนต่างด้าวผู้จะซื้อผิดสัญญา เพราะไม่มารับโอนตามกำหนดในสัญญา

๖๙๐/๒๕๑๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ มิได้บัญญัติห้ามเด็ดขาดมิให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คนต่างด้าวสัญชาติจีนทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินย่อมอยู่ในวิสัยที่จะไปขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ และมิใช่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือเป็นการพ้นวิสัย สัญญาเช่าซื้อที่ดินจึงสมบูรณ์

หมวด ๙ การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

๔๙๓/๒๕๑๐ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ (๕) กฎหมายใช้คำว่า "กรรมการ" มิได้ใช้คำว่า "คณะกรรมการ" ดังนั้น เมื่อได้ความว่าโจทก์เป็นบริษัทจำกัดมีคนต่างด้าวคนหนึ่งเป็นกรรมการอยู่ด้วย จึงย่อมหมายถึงกรรมการคนใดคนหนึ่ง ไม่หมายความว่ากรรมการทุกคนต้องเป็นคนต่างด้าว โจทก์จึงอยู่ในข่ายที่จะมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖

แม้การที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๘๖ ผลของข้อห้ามนี้มีอย่างไรกัน ยังมีบทบัญญัติต่อไปในในมาตรา ๙๔ ว่า บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ฯลฯ ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับ

จำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนี้ เป็นที่เห็นได้ว่า กฎหมายมิได้ถือว่าการได้ที่ดินมาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เช่น โดยการซื้อขายนั้นไม่มีผลใด ๆ เสียเลย แม้คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือและใช้สิทธิในที่ดินนั้นได้อย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ แต่กฎหมายก็ยังบัญญัติให้จำหน่ายที่ดินนั้นเสียตามกำหนดเวลาที่อธิบดีมีคำสั่ง มิฉะนั้น อธิบดีจะจัดการจำหน่ายเองตามวิธีการที่กฎหมายบังคับไว้ (อ้างฎีกาที่ ๕๙๙/๒๕๐๐) ซึ่งคนต่างด้าวจะได้รับค่าที่ดินคืนไป เมื่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๘ (๕) ได้ยกเลิกไปแล้วโดยที่อธิบดีก็มิได้สั่งให้โจทก์จำหน่ายที่ดินซึ่งมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนโจทก์ จึงไม่มีเหตุผลอย่างใดที่จะวินิจฉัยว่าโจทก์ถือกรรมสิทธิ์พิพาทไม่ได้

หมวด ๑๒ บทกำหนดโทษ

๑๘๕๑/๒๔๙๙ การที่ผู้ใดเคลื่อนย้ายหลักเขตอันจะมีโทษตามมาตรา ๑๐๙ ได้นั้น จะต้องเป็นหลักเขตซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อการออกโฉนดตามมาตรา ๖๕,๖๖ เท่านั้น

๙๒๒/๒๕๐๒ ในกรณีที่โจทก์ฟ้องหาว่า จำเลยได้บังอาจเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในบริเวณที่ดินเป็นที่หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ในราชการแห่งกรมป่าไม้ ฯลฯ นั้น เมื่อได้ความว่า ที่ดินนี้ได้ซื้อขายกันมาหลายทอดจนถึงจำเลย จำเลยได้เข้ายึดถือครอบครองอยู่ก่อนที่กฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิด ทั้งจำเลยได้เคยแจ้งการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ด้วยแล้ว แสดงว่าจำเลยหาได้มีเจตนาเป็นการบังอาจฝ่าฝืนมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ จึงลงโทษทางอาญาตามมาตรา ๑๐๘ ไม่ได้

๑๑๖๕/๒๕๐๓ จำเลยได้เข้าครอบครองทำนาในที่ดินพิพาทตั้งแต่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และจำเลยมีสิทธิครอบครองอยู่ตลอดมา ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๙ ระบุว่า ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวก็ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๙ จึงลงโทษจำเลยประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๘ ไม่ได้

๑๖๙๑–๑๖๙๗/๒๕๐๕ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยเข้าครอบครองที่ดินของรัฐซึ่งทางราชการสงวนไว้สำหรับให้ราษฎรใช้เลี้ยงสัตว์โดยไม่ได้มีสิทธิครอบครอง และโดยมิได้รับอนุญาต ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๙, ๑๐๘ เมื่อจำเลยรับว่าเข้าครอบครองที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยมิได้อนุญาต แม้การพิจารณาจะไม่ได้ความว่าเป็นที่ดินที่ทางราชการสงวนไว้สำหรับให้ราษฎรใช้เลี้ยงสัตว์ก็ลงโทษจำเลยได้

การครอบครองที่ดินของรัฐโดยมิได้มีสิทธิครอบครองและโดยมิได้รับอนุญาตนั้น เป็นความผิดอยู่ทุกขณะที่ทำการครอบครอง คดีจึงไม่ขาดอายุความ

๑๒๘๙/๒๕๐๘ ความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองก่อสร้างบุกเบิกแผ้วถางที่ดินอันเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ย่อมมีขึ้นตั้งแต่จำเลยเข้ายึดครอบครอง และยังคงมีอยู่ตลอดระยะเวลาที่จำเลยครอบครองที่ดินแปลงนี้ ส่วนความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานเพิ่งเกิดขึ้นเมื่อพ้นกำหนดหลังจากวันที่เจ้าพนักงานสั่งให้จำเลยออกไปจากที่ดิน ความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานจึงต่างวาระกับความผิดฐานเข้ายึดถือครอบครอง หาใช่เป็นกรรมเดียวกันไม่

๑๔๖๒/๒๕๐๙ โจทก์ฟ้องว่า จำเลยแผ้วถางทำลายป่าคุ้มครอง และยึดถือโดยไม่มีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อได้ความว่าที่พิพาทนี้ได้มีการโอนการครอบครองต่อ ๆ กันมาเป็นพฤติการณ์ที่ทำให้จำเลยเข้าใจโดยสุจริตว่าจำเลยเข้าครอบครองโดยชอบ หาได้จงใจฝ่าฝืนกฎหมายไม่ ขาดเจตนาอันเป็นองค์ประกอบความผิดทางอาญา จึงลงโทษตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า ฯ กับประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ และเป็นคนละประเด็นกับข้อที่ว่า แม้มีผู้เคยมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนและโอนต่อ ๆ มา เมื่อมีพระราชกฤษฎีกาให้เป็นป่าคุ้มครองก็หาไม่ ทำให้ที่นั้นหมดสภาพเป็นป่าคุ้มครอง



พิมพ์ที่โรงพิมพ์ไทยเขษม ถนนเฟื่องนคร พระนคร นายอำพัน ฉายางกูร ผู้พิมพ์และผู้โฆษณา ๒๕๑๓